



PUTUSAN
Nomor : 788 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **DEWANTO ATTAN**, bertempat tinggal di Jalan Adityawarman Rt 018, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
- 2 **EDDY TAN**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No. 25, Rt 052, Kelurahan Jelutung, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II;

melawan

- 1 **SITI HOIRIAH**;
- 2 **ALAMSYAH**; bertempat tinggal di Jalan Depati Parbo No. 8 Rt 011, Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi-Propinsi Jambi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhairi, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Suhairi, S.H., & Rekan Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Pangeran Hidayat/Jalan Camar No. 57 (Depan Puri Gracia Raissa), Kota Baru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2011;
Termohon Kasasi 1 dan 2 dahulu Penggugat Konvensi I, II/ Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II;
- 3 **NOTARIS/PPAT H. YEL ZULMARDI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. Soemantri Brojonegoro No. 24 A, Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andryannor N, S.H., Advokat/ Konsultan Hukum pada Siginjai (Siginjai Law Firm, Advocates & Legal Consultants), berkantor di Jalan Adi Sucipto 35, Rt 04, Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2011;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III;

dan

Hal. 1 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR
PERTANAHAN KOTA JAMBI**, berkedudukan di Jalan Kolonel M.
Taher No. 17 Kota Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada
Subagiyono, S.H., dkk., para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota
Jambi, berkantor di Jalan Kol. Pol M. Taher No. 17 Jambi, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2011;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat Konvensi/Turut
Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat I adalah orang tua kandung dari Penggugat II, dan antara
Penggugat I dengan Penggugat II masih tinggal serumah, dimana rumah yang
dihuni oleh para Peggugat tersebut adalah milik Peggugat II yang terletak di
Jalan Depati Purbo Rt. 011 No. 08, dahulu Kelurahan Simpang IV Sipin,
sekarang Kelurahan Depati Purbo, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi
Jambi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Luas 1200
M² tercatat atas nama Tergugat II, dahulu tercatat atas nama Peggugat II,
sesuai dengan Surat Ukur No. 2406/1980, dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat : Jalan Depati Purbo;
 - Sebelah Timur: Tanah Milik Siti Hoiriah;
 - Sebelah Utara : Mess Pemda Sorolangun;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Asnawi;
- 2 Bahwa pada awalnya Peggugat I membutuhkan keuangan sebesar
Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga untuk keperluan tersebut
Peggugat I bertemu dengan Tergugat I, dan Tergugat I menyatakan
kesediaannya untuk meminjamkan uang kepada Peggugat I dengan nilai yang
disepakati pada saat itu sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);



- 3 Bahwa kemudian pada tanggal 6 April 2009, Tergugat I bersepakat dengan Penggugat I dan Penggugat II untuk membuat perikatan pinjam uang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 6 April 2009 dan dalam Perjanjian tersebut dicantumkan nilai pinjaman sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dan sebagai jaminan atas hutang tersebut, Penggugat I menyerahkan 1 (satu) buah buku sertifikat tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan hak milik dari Penggugat II (anak kandung Penggugat I) yaitu Sertipikat No. 1200/ Simpang IV Sipin dengan luas 1200 M² terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, terdaftar atas nama Alamsyah;
- 4 Bahwa atas jaminan hutang para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengikat jaminan a quo dengan para Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat III selaku Notaris yaitu dengan Akta No. 16 tertanggal 6 April 2009;
- 5 Bahwa kemudian setelah Penggugat I dan Penggugat II selesai menandatangani kedua Akta, para Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk datang ke hotel milik Tergugat I, guna pencairan uang pinjaman a quo, namun setelah para Pengugat datang dan menunggu beberapa lama di Hotel, justru Tergugat I kemudian menyuruh para Penggugat untuk mengambil uang pinjaman tersebut di tempat lain, yaitu di depan Bank BCA yang letaknya jauh dari Hotel, dan kemudian salah seorang anak buah Tergugat I menyerahkan uang tersebut dalam bentuk tunai;
- 6 Bahwa kemudian setelah para Penggugat menerima uang tersebut, ternyata setelah dihitung, nilainya tidak sesuai dengan yang disepakati yaitu sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), pada hal dalam perjanjian hutang sebagaimana disebutkan pada poin 2 di atas, nilai hutang yang tertera dalam perjanjian maupun dalam kwitansi penerimaan uang yang telah ditandatangani terlebih dahulu, nilainya adalah sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), karena setelah dihitung senyatanya nilai riil yang diterima oleh Penggugat I hanyalah sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dengan kata lain terdapat selisih sebesar Rp315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) dari yang seharusnya di terima oleh para Penggugat;



- 7 Bahwa oleh karena nilai yang diterima oleh para Penggugat tersebut adalah berbeda dengan nilai yang tertera dalam perjanjian maupun kwitansi, maka kemudian Penggugat I komplain kepada Tergugat I, namun yang bersangkutan selalu menghindar walaupun sudah dihubungi melalui Ponselnya, sehingga pada akhirnya Pengugat I berhasil bertemu dengan yang bersangkutan dan pada kesempatan tersebut Penggugat I mempertanyakan kepada Tergugat I, “mengapa nilai pinjaman saya tercantum sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), padahal nilai sesungguhnya yang diterima adalah sebesar Rp495.000.000,-”, dan dijawab oleh Tergugat I “selisih sebesar Rp315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) adalah bunga yang dipotong didepan untuk masa 6 (enam bulan)”. Pada hal dalam Perjanjian tersebut tidak sama sekali mencantumkan bunga atas pinjaman a quo;
- 8 Bahwa kemudian atas jawaban Tergugat I tersebut maka Penggugat I mengajukan keberatan kepada Tergugat I, Penggugat I bermaksud untuk membatalkan perjanjian tersebut dan mau mengembalikan pinjaman yang telah diterimanya, namun Tergugat I melakukan bujuk rayu kepada Penggugat I dengan mengatakan “itu tidak masalah nanti akan saya tambah lagi Yu”;
- 9 Bahwa oleh karena Tergugat I menjanjikan akan menambah lagi untuk memenuhi nilai pinjaman tersebut sebagaimana komitmen awal, maka kemudian Penggugat I tidak mempersoalkannya lagi dengan harapan bahwa Tergugat I nantinya benar-benar akan memenuhi janjinya tersebut kepada Penggugat I;
- 10 Bahwa setelah Penggugat I menunggu sampai berbulan-bulan janji dari Tergugat I tersebut, hingga pada waktunya yaitu tanggal 15 Januari 2010 Tergugat I menyuruh Penggugat I menghubungi Tergugat III (Notaris Yel Zulmardi SH) dengan mengatakan bahwa uang tambahan pinjamannya sudah dititip di Tergugat III, lalu kemudian para Penggugat datang menemui Tergugat III (Notaris Yel Zulmardi SH), dan ternyata para Pengugat disodori addendum atas perjanjian hutang piutang (dibawah tangan namun didaftarkan pada Kantor Tergugat III) yaitu addendum tertanggal 15 Januari 2010, dan ternyata dalam addendum dimaksud nilai hutang telah berkembang lagi menjadi sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan atas peningkatan hutang tersebut pada awalnya Penggugat I berkeyakinan bahwa Tergugat I benar-benar memberikan penambahan nilai pinjaman sebagaimana telah dibuat pada perjanjian pokoknya yaitu sebesar Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah);



- 11 Bahwa akan tetapi, setelah para Penggugat menandatangani addendum sebagaimana disebutkan di atas, ternyata Tergugat III hanya menyerahkan uang tunai sebesar Rp50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), dan kemudian Penggugat I mempertanyakan lagi kepada Notaris (Tergugat III) mengapa hanya memberikan tambahan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada hal para Penggugat sudah menandatangani addendum maupun kwitansi sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), lalu dijawab oleh Tergugat III : “saya hanya dititipkan sebesar Rp50.000.000,- untuk diserahkan kepada ibu dan saya tidak tau menahu soal komitmen ibu dengan Dewanto Attan”;
- 12 Bahwa kemudian karena hanya menerima Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) saja lalu Penggugat I mencoba menghubungi Tergugat I melalui Ponselnya dan dijawab oleh Tergugat I, “nanti akan saya tambah lagi dan tolong ayu terima aja dulu, setelah uang saya ada nanti akan saya tambah lagi”, lalu Penggugat I pada akhirnya bersedia menerima uang tersebut dari Tergugat III karena dijanjikan lagi untuk yang kedua kalinya akan dilakukan penambahan;
- 13 Bahwa berdasarkan Addendum tertanggal 15 Januari 2010, Penggugat I disepakati dalam Akta, dimana pelunasan atas pinjaman sebesar Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) paling lambat tanggal 6 Februari 2010;
- 14 Bahwa dari jumlah hutang yang tertera berdasarkan nilai Akta Addendum, dimana Penggugat I telah pernah melakukan pembayaran sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yaitu pada bulan Maret 2010, sekaligus pada saat itu Penggugat I mempertanyakan kembali kepada Tergugat I mengenai jumlah hutang para Penggugat yang sesungguhnya karena adanya perbedaan jumlah yang tertera dalam Addendum dan Kwitansi (tertulis Rp975.000.000,-) padahal senyatanya nilai pinjaman yang diterima oleh para Penggugat keseluruhannya sebesar Rp545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari pencairan pinjaman pertama tertanggal 6 April 2009 sebesar Rp495.000.000,-(empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan tertanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan dijawab oleh Tergugat I “nanti ayu bayar berdasarkan uang yang ayu terima saja”. Bahwa Penggugat I meminta kepada Tergugat I pada saat dilakukan pembayaran sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk coba menawarkan jaminan milik Penggugat II kepada pihak lain guna pelunasan



hutang para Penggugat. Namun pada saat itu Tergugat I justru menyarankan agar jangan dijual, sebab itu rumah peninggalan suami Penggugat I;

15 Bahwa pada akhirnya, keinginan Penggugat I untuk menawarkan penjualan jaminan tersebut yang ditolak dengan halus oleh Tergugat I hanyalah merupakan isapan jempol belaka, karena ternyata justru Tergugat I ingin meraup keuntungan walaupun dengan cara melawan hak atas obyek jaminan milik Penggugat II, terbukti secara diam-diam tanpa ada teguran baik tertulis maupun tidak tertulis kepada Penggugat I maupun Penggugat II, dimana Tergugat I mengalihkan Hak Kepemilikan atas obyek Jaminan dengan cara menjual kepada Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 dan diikuti pula dengan pencacatan peralihan/balik nama atas objek jaminan milik Penggugat II tersebut oleh Turut Tergugat, dan dengan harga jual yang tidak wajar yaitu sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan dasar peralihan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah berdasarkan Surat Kuasa Jual No. 16 tertanggal 6 April 2009 yang diterbitkan secara melawan hak oleh Tergugat III selaku Notaris. Dan Para Penggugat baru mengetahui bahwa objek jaminan milik Penggugat II tersebut telah beralih kepada Tergugat II adalah pada saat objek jaminan yang sedang di huni oleh Para Pengugat beserta keluarganya tiba-tiba saja dikepung puluhan preman yang bermaksud untuk mengosongkan secara paksa objek jaminan a quo, dan menyerahkannya kepada Tergugat II selaku Pemilik baru, yang mana telah berlangsung sejak tanggal 13 Oktober 2010 sampai berhasil dikosongkan pada tanggal 9 Nopember 2010 dengan cara-cara kekerasan;

16 Bahwa terkait masalah Surat Kuasa Jual yang dipakai sebagai dasar peralihan hak sebagaimana disebutkan di atas, harus dinyatakan sebagai Surat Kuasa yang cacat hukum, sehingga Surat Kuasa Jual tersebut seharusnya tidak dapat dipakai sebagai dasar Peralihan, hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, yang pada intinya memuat Pelarangan Penggunaan Surat Kuasa yang bersifat mutlak karena surat tersebut pada umumnya menimbulkan kerugian dan ketidakadilan pada akhirnya, semenjak tahun 1982 Surat Kuasa Mutlak sudah tidak boleh lagi dipergunakan dalam transaksi jual beli tanah/peralihan hak atas tanah, dan terlebih lagi aturan pelarangan penggunaan Surat Kuasa Jual yang bersifat mutlak telah diatur lebih



lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 39 Ayat 1 huruf (b) yang berbunyi:

“PPAT menolak untuk membuat Akta, jika :

(b). salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”

Dan lebih jauh pengertian Surat Kuasa Mutlak sebagaimana diatur lebih lanjut berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah bila dalam Surat Kuasa tersebut tercantum kata-kata yang menyatakan bahwa Surat Kuasa tersebut TIDAK BISA DICABUT;

17 Bahwa oleh karena itu Surat Kuasa Jual No. 16, Tertanggal 6 April 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat III tersebut secara pasti harus dikwalifisir sebagai surat Kuasa Jual yang bersifat mutlak karena berdasarkan Surat Kuasa dimaksud secara jelas dan terang mencantumkan kata-kata yaitu: “KEKUASAAN-KEKUASAAN INI DIBERIKAN DENGAN KETENTUAN BAHWA KUASA INI TIDAK DAPAT DICABUT ATAU DIBATALKAN BAIK UNTUK SEBAGIAN MAUPUN UNTUK SELURUHNYA...” (Vide halaman ke 3 faragaf 2).

18 Bahwa dengan demikian karena ternyata Tergugat III secara nyata telah melanggar ketentuan sebagaimana disebut dalam point 16 di atas, yaitu dengan cara menerbitkan Surat Kuasa yang bersifat Mutlak yang penggunaannya telah dilarang, maka Surat Kuasa Jual a quo menjadi cacat hukum, dan sebagai dampak ikutannya adalah penerbitan Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah batal demi hukum pula atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

19 Bahwa demikian pula mengingat kedua Akta tersebut, yaitu Akta Surat Kuasa Jual No. 16, tertanggal 6 April 2009, dan Akta Jual Beli No. 887/2010, tertanggal 16 Agustus 2010 adalah cacat hukum maka sebagai dampaknya pencatatan peralihan hak yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat menjadi cacat hukum pula sehingga adalah patut menurut hukum agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkannya kembali Peralihan hak atas Sertipikat Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin ke atas nama Penggugat II selaku Pemilik yang sah;

20 Bahwa disamping apa yang didalilkan di atas patut diduga pula antara Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perbuatan hukum jual beli dengan mempergunakan Surat Kuasa Jual tersebut adalah dilakukan dengan itikad tidak

Hal. 7 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



baik mengingat harga atas obyek jual beli a quo sangat tidak wajar terbukti harga a quo dibawah harga pasar maupun dibawah harga nilai jual obyek pajak. Sehingga atas pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku PPAT tersebut dilakukan dengan cara yang tidak patut menurut hukum, maka sepatutnya pulalah Tergugat II tidak dapat dipandang sebagai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;

21 Bahwa mengingat Akta Surat Kuasa Jual No. 16 tertanggal 6 April 2009 jo. Akta Jual Beli No. 887/ 2010 tertanggal 16 Agustus 2010, adalah dua akta yang cacat hukum, maka sungguh tidak beralasan hukum lagi bagi Tergugat II untuk tetap dipertahankan sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, dan oleh karena itu Tergugat II harus dihukum untuk menyerahkan buku Sertipikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin kepada Penggugat II, selanjutnya diikuti pula pencoretan/penghapusan nama Tergugat II selaku pemilik ke atas nama Penggugat II selaku pemilik yang sah, yang dicatat dan dibukukan oleh Turut Tergugat, dan bila ternyata Tergugat II tidak bersedia untuk mengembalikannya maka agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti selambat-lambatnya 14 hari sejak Putusan dalam perkara a quo diucapkan;

22 Bahwa bukti pelanggaran hukum lainnya yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu ternyata Tergugat III tidak cermat dalam menerbitkan Akta, karena fakta sebenarnya hubungan Hukum yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Hukum Hutang Piutang dengan pemberian jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (Tanpa diikat Hak Tanggungan), terbukti dari Perjanjian Hutang antara para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 6 April 2009 jo. Perjanjian Addendum tertanggal 14 Januari 2010, akan tetapi sekalipun hubungan hukum tersebut hanyalah menyangkut masalah hutang piutang saja namun Tergugat III secara melawan hukum menerbitkan Akta Kuasa Jual No. 16 Tanggal 6 April 2009, yang mana Akta Kuasa Jual a quo merupakan Perjanjian Assesoir (tambahan) dari Perjanjian Hutang Tertanggal 6 April 2009. Hal ini dilakukan oleh Tergugat I untuk mengikat jaminan yang diberikan oleh para Penggugat sebagai jaminan atas pengembalian seluruh kewajiban hutang para Penggugat kepada Tergugat I, hal ini terbukti dari Ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Hutang antara para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 6 April 2009 Pasal 5, yang dapat dikutip sebagai berikut :



“ ... Pihak Pertama memberikan jaminan untuk menjual kepada siapapun atas sebidang tanah Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, masih terdaftar atas nama ALAMSYAH...”;

23 Bahwa jelas kedua Akta sebagaimana tersebut di atas, yaitu Akta Perjanjian Hutang dan Akta Surat Kuasa Jual mempunyai hubungan yang erat satu sama lain, namun Substansi dari kedua Akta a quo sangat bertentangan satu sama lain. Karena substansi yang dikandung adalah berbeda, perbedaan mana adalah sangat jelas yaitu terutama mengenai akibat hukum masing – masing Akta. Karena akibat hukum dari Perjanjian Hutang adalah berupa pemenuhan Prestasi dari Debitur kepada Kreditur (in casu Tergugat I), sedangkan akibat hukum dari Surat Kuasa Jual adalah berupa Peralihan hak;

24 Bahwa suatu objek yang menjadi jaminan hutang tidak bisa dimiliki secara langsung oleh kreditur dengan alasan apapun, terkecuali si Kreditur mengajukan gugatan Wanprestasi dan atas putusan pengadilan, si Kreditur meminta agar jaminan debitur dilakukan pelelangan umum guna kepastian pengembalian uang milik Kreditur, dan bukan atas putusan pengadilan menyatakan Jaminan milik debitur menjadi milik dari Kreditur. Dan jika jaminan debitur hendak dijual guna pengembalian uang milik kreditur (kecuali debitur secara sukarela menjual jaminan dimaksud), maka proses yang dapat dibenarkan adalah penjualan maupun pengalihan hak atas jaminan milik debitur dilakukan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilakukan atas perintah pengadilan dan dasar peralihannya adalah Kutipan Salinan Risalah Lelang dan bukan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). sehingga dalam Perkara a quo peralihan kepemilikan atas objek jaminan dari PENGGUGAT II kepada TERGUGAT II adalah melanggar hukum dan harus dinyatakan cacat hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

25 Bahwa oleh karena proses peralihan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin, dari Penggugat II kepada Tergugat II dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 887/2010, tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan

Hal. 9 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Tergugat III dan bukan atas Putusan Pengadilan Negeri jo. Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas dasar Perjanjian Hutang Piutang antara para Penggugat kepada Tergugat I, maka mohon dalam Putusan Perkara a quo Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat membatalkan perolehan hak a quo dan mengembalikan hak kepemilikan atas Sertipikat a quo dari Tergugat II kepada pemilik awal yaitu Penggugat II;

26 Bahwa oleh karena itu mengingat hubungan hukum yang terjadi antara para Penggugat dan Tergugat I adalah merupakan hubungan hukum Hutang Piutang dan bukan hubungan hukum Jual Beli, maka menurut hukum adalah sangat beralasan apabila para Penggugat mengembalikan hutang para Penggugat tersebut kepada Tergugat I sebesar nilai yang diterima oleh para Penggugat yaitu nilai penerimaan riil yang diterima oleh para Penggugat pada Tanggal 6 April 2009 sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah penerimaan riil yang diserahkan Tergugat III kepada para Penggugat tanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan dikurangi oleh pembayaran cicilan yang dilakukan Penggugat I pada bulan Maret 2010 sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), maka total yang harus dikembalikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah), dan mohon pula dalam Putusan perkara a quo agar menghukum Tergugat I untuk menerima Pembayaran hutang yaitu pelunasan dari para Penggugat sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);

27 Bahwa Pelanggaran Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana disebutkan di atas tidak hanya berhenti disitu saja karena ternyata setelah Sertipikat jaminan milik Penggugat II tersebut beralih kepemilikannya kepada Tergugat II, lantas kemudian Tergugat I, dan Tergugat II kemudian mengosongkan secara paksa tanpa suatu Putusan maupun perintah Pengadilan dengan mengerahkan para preman yang jumlahnya puluhan orang, sedangkan proses pengosongan paksa tersebut berlangsung dari tanggal dari tanggal 13 Oktober 2010 sampai benar-benar dikosongkan dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara-cara kekerasan yaitu tepatnya pada tanggal 9 Nopember 2010;

28 Bahwa selama dalam proses pengosongan yang berlangsung kurang lebih 1 bulan dimana para Penggugat beserta keluarganya termasuk 5 orang anak-anak



(cucu–cucu) mengalami penderitaan serta teror–teror yang luar biasa dari orang suruhan Tergugat I dan Tergugat II dengan cara menutup semua akses keluar masuk rumah para Penggugat, dan memutus sambungan air PAM yang mengalir kedalam rumah, sehingga pada akhirnya karena para Penggugat dan keluarganya sudah tidak sanggup menahan penderitaan atas teror–teror yang dilakukan oleh orang suruhan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka pada tanggal 9 Nopember 2010 seluruh penghuni secara terpaksa keluar dari rumah untuk mengungsi karena dipaksa dan diancam akan dibunuh bila bertahan dalam rumah, dan para penghuni keluar tepatnya pada malam hari sekitar jam 22.00 WIB di bawah guyuran hujan;

29 Bahwa selama berada di pengungsian para Penggugat dan keluarganya hidup secara berpindah–pindah (nomaden) layaknya bagaikan pengemis yang berpindah–pindah dari satu tempat ke tempat yang lain sampai pada akhirnya pada tanggal 5 Desember 2010, para Penggugat dan beserta keluarganya dapat kembali ke rumah setelah Kapolri menurunkan Tim Investigasi dari Mabes Polri dan menangkap para pelaku kekerasan tersebut hingga pada akhirnya rumah tersebut diserahkan terimakan lagi kepada para Penggugat/keluarganya yang diserahkan oleh pihak Kepolisian Daerah Jambi, dan pada saat dilakukan pengecekan dimana kondisi rumah dalam keadaan rusak akibat dari pembobolan pintu secara paksa (khususnya pintu–pintu rumah, pintu kamar, dan jendela–jendela rumah), serta banyak barang–barang dan surat–surat berharga hilang dari dalam lemari;

30 Bahwa jelas tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, adalah merupakan tindakan melawan hukum serta tidak berperikemanusiaan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW, sebagai akibat tindakan melawan hukum tersebut adalah sangat patut dan sangat beralasan hukum para Penggugat menuntut sejumlah ganti kerugian baik materil maupun immateril, hal mana guna memulihkan hak–hak hukum para Penggugat yang telah dirampas oleh para Tergugat tersebut;

31 Bahwa adapun kerugian materil yang diderita oleh para Penggugat yaitu dengan kehilangan tempat tinggal selama 26 (dua puluh enam) hari, karena pada saat itu para Penggugat dan keluarganya hidup secara berpindah–pindah dengan kondisi makanan dan pakaian seadanya, dan selama rumah para Penggugat di kepung selama 27 (dua puluh tujuh) hari, dimana para Penggugat dan keluarganya tidak dapat mencari nafkah secara layak lagi, bahkan cucu Penggugat I berumur 3



(tiga) bulan tidak mendapat pakaian yang layak pakai akibat pasokan air diputus sehingga harus dibalut dengan selimut karena pakaiannya semua kotor sebab tidak ada air bersih untuk mencucinya, dan asupan makanan yang sangat kurang akibat ditutupnya akses keluar masuk rumah baik dari depan maupun belakang rumah, sehingga adalah sangat beralasan hukum agar para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,-(lima miliar rupiah);

32 Bahwa disamping kerugian materil di atas, dimana tindakan para Tergugat khususnya Tergugat I dan Tergugat II telah mendatangkan kerugian immateril karena para Penggugat dan keluarganya telah kehilangan harga diri/kehormatan, martabat, nama baik, dan mengalami stres serta gangguan kejiwaan terutama anak-anak dibawah umur sebanyak 5 (lima) orang anak yang melihat secara langsung tindakan kekerasan yaitu pengusiran secara paksa tersebut, dibawah ancaman senjata tajam sehingga adalah patut dan sangat beralasan hukum apabila para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada para Penggugat;

33 Bahwa mengingat semua dalil-dalil para Penggugat di atas adalah beralasan hukum dan dapat dibuktikan maka adalah sangat beralasan semua gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dan para Penggugat khawatir dimana gugatan para Penggugat nantinya menjadi illusionir maka mohon dengan ini agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo agar meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik para Tergugat yang rinciannya akan dimasukkan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini, setelah sebelumnya meletakkan sita jaminan tersebut dalam Provisi;

34 Bahwa oleh karena semua dalil gugatan sebagaimana terurai di atas, sesuai dengan fakta-fakta hukum, maka agar sudi kiranya majelis Hakim dalam Putusan perkara a quo, untuk menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding dan/atau Kasasi;

35 Bahwa disamping tuntutan sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan di atas maka agar sudi kiranya menghukum pula para Tergugat untuk membayar Dwangsom/uang paksa sebesar Rp10.000.000,- per/hari apabila para Tergugat lalai memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara a quo diucapkan, serta menghukum pula para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

36 Bahwa demikian pula agar memerintahkan Turut Tergugat untuk menghormati isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jambi agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Agar meletakkan Sita Jaminan atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang permohonannya akan diajukan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan bahwa hubungan hukum antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum hutang piutang;
- 4 Menyatakan jumlah sisa hutang para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran pelunasan hutang para Penggugat sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- 6 Menyatakan bahwa Akta Surat Kuasa Jual No. 16, tertanggal 6 April 2009 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7 Menyatakan Akta Jual Beli No. 887/2010 tertanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat III adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 8 Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga tidak patut dilindungi oleh undang-undang;
- 9 Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, nomor :2406/ 1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin kepada Penggugat II, dan bilamana Tergugat II tidak menyerahkannya maka agar memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No.

Hal. 13 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



1200/Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, nomor: 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin yang berada di tangan TERGUGAT II dan memerintahkan Turut Tergugat pula untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan ini;

10 Memerintahkan Turut Tergugat melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1200 / Simpang IV Sipin berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak diprovinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin dari Tergugat II kepada Penggugat II yang semua beban biaya peralihan dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

11 Menyatakan bahwa Penggugat II adalah Pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1200 / Simpang IV Sipin Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, luas 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), yang diuraikan dalam gambar situasi 24 Oktober 1980, Nomor : 2406/1980, terletak di Provinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan Simpang IV Sipin;

12 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang terdiri dari:

- Ganti Rugi materiil sebesar Rp5.000.000.000,-
- Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,-

13 Meletakkan sita jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, II, III dan menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan tersebut yang rinciannya akan diajukan dalam permohonan tersendiri namun masih merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini;

14 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, dan Kasasi;

15 Menghukum para Tergugat membayar dwangsom/uang paksa sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila para Tergugat tersebut lalai memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara ini;

16 Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk atas Putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya;

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

Menghukum para Tergugat I dan II Rekonvensi untuk meninggalkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 1200 tahun 1984 seluas 1200 m² dengan Surat Ukur no. 2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulus dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
- Sebelah Barat dengan Jalan Depati Purbo dan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanali milik Siti Hoiriyah;

tanpa syarat apapun juga, walaupun ada upaya-upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
- 2 Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik no. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m² dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulus dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
- Sebelah Barat dengan Jalan Depati Purbo dan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah;

Adalah milik Penggugat II Rekonvensi (EDDY TAN);

- 3 Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan II Rekonvensi melakukan jual beli terhadap tanah obyek perkara yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Konvensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 15 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



- 4 Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan addendum perjanjian utang piutang tertanggal 15 Januari 2010 serta Surat Kuasa Jual no.16 tertanggal 6 April 2009 serta kwitansi senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) dan kwitansi senilai 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) serta surat pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekompensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekompensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
- 6 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun juga;
- 7 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul diakibatkan adanya upaya-upaya yang dilakukan Para penggugat Rekompensi dan biaya mengurus perkara perdata ini sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan biaya eksekusi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
- 8 Menyatakan sah dan berharga sita Revindicatoir beslag yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jambi terhadap tanah obyek perkara;
- 9 Menghukum para Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan keputusan ini terhitung sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
- 11 Menghukum Tergugat I dan II Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul akibat gugatan Rekompensi ini;
- 12 Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 05 April 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat Rekonpensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan dari para penggugat Rekonpensi untuk sebahagian;
- Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Milik No. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m² dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sujur dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
 - Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
 - Sebelah Barat dengan jalan Depati Purbo dan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah;

adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);

- Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Rekonpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, serta kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai 165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

Hal. 17 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012

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)



- Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat I dan Penggugat II d.Kompensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi yang hingga kini dianggar sebesar Rp541.000,-(lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi/Terbanding III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor : 30/PDT/2011/PT.JBI., tanggal 14 September yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi No. 01/Pdt.G/2011/PN. JBI. tanggal 05 April 2011 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI

- Mengabulkan gugatan Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi, Terbanding II semula Tergugat II Konvensi, Terbanding III semula Tergugat III Konvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 887/2010 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat ditanda tangani dihadapan Terbanding III semula Tergugat III Konvensi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 yang telah dibalik nama atas nama Terbanding II semula Tergugat II Konvensi Eddy Tan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 1.200 M² (seribu dua ratus meter persegi) terletak dahulu di Kelurahan Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Tenanai Pura, Kota Jambi, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 dengan batas-batas sebagai berikut;
- Sebelah Varat dengan Jalan Depati Purbo;
- Sebelah Timur dengan tanah milik Siti Hoiriah;
- Sebelah Utara dengan Mess Pemuda Sarolangun;
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;

Adalah milik sah Pembanding II semula Penggugat II Konvensi;

- Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti atas sebidang tanah milik sah Pembanding II semula Pengugat II Konvensi tersebut di atas;
- Menolak gugatan Pembanding I semula Penggugat I Konvensi dan Pembanding II semula Penggugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi para Terbanding semula para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Pembanding semula para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan rekonvensi para Terbanding semula para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Hal. 19 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012

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)



- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi I, II/Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II pada tanggal 17 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.JBI, Jo. 30/Pdt/2011/PT.Jbi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Desember 2011;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat Konvensi I, II/Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II pada tanggal 9 Desember 2011;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat Konvensi I, II/ Tergugat Rekonvensi I, II/Pembanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 19 Desember 2011;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

A Dalam Konvensi

Keberatan Pertama:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah melampaui batas wewenangnya dengan menyebut adanya unsur tipu daya pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009;

- 1 Bahwa Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding, telah pertimbangan hukum pada halaman 10 alinea ketiga:



“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, terbukti Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 dilaksanakan atas adanya tipu daya, bertentangan dengan dilarang oleh peraturan yang berlaku dst”;

- 2 Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah tindakan gegabah, dikarenakan tidak ada bukti secara hukum pidana yang menyatakan Pemohon Kasasi I dan/ atau Pemohon Kasasi II telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah karena tindak pidana penipuan;
- 3 Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan *Judex Facti* telah mengambil alih kewenangan peradilan pidana, dimana pihak Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah bersalah, padahal belum pernah disidangkan secara pidana guna mempertanggungjawabkan perbuatan dimana perbuatan tersebut menurut pendapat majelis hakim tingkat banding para Pemohon Kasasi telah melakukan tipu daya dikarenakan menggunakan kuasa mutlak yang dilarang dan selisih nilai utang, dimana baik kuasa mutlak maupun selisih nilai utang merupakan pendapat majelis hakim tingkat banding yang sangat keliru;
- 4 Bahwa dengan mengambil alih kewenangan peradilan pidana, maka cukup beralasan hukum, majelis hakim agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi untuk mengabulkan Kasasi Para Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding;

Keberatan Kedua:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding dalam pertimbangan hukum halaman 13 alinea 2 telah mengabulkan pembatalan Sertifikat hak milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 serta dalam amar putusan yang Menghukum Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti adalah tindakan yang melampaui batas Kewenangannya sebagai lembaga peradilan umum;

- 1 Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangan hukum putusan halaman 13 alinea 2 menyatakan:

“ Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, 10 dan 16 yang satu sama lainnya juga saling berkaitan dengan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 atas nama Pembanding II / Penggugat II Konvensi. Maka berdasarkan petitum subsidair mohon putusan yang seadil-adilnya, Pengadilan Tinggi beralasan hukum mengabulkannya dengan menggabungkan petitum tersebut

Hal. 21 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



kedalam satu amar dengan merevisi redaksinya, sehingga selengkapnya berbunyi sebagaimana jelasnya termuat dalam amar putusan dibawah ini, satu sama lainnya dengan mengingat dan memperhatikan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Turut Terbanding / Turut Tergugat Konvensi dalam bidang pertanahan, dengan penjelasan tuntutan tersebut dapat dilaksanakan setelah melengkapi persyaratan administrative yang diperlukan untuk itu”;

Sedangkan amar putusan dari pertimbangan hukum tersebut :

Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti atas sebidang tanah milik sah Pemandang II semula Penggugat II Konvensi tersebut di atas;

2. Pemohon Kasasi I berkeberatan dengan petitum dan amar putusan tersebut, karena bukanlah kewenangan peradilan umum untuk mengabulkan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1200/Simpang IV Sipin, melainkan kewenangan peradilan tata usaha negara;
3. Bahwa terhadap tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat , Pengadilan *Judex Facti* seharusnya memutuskan gugatan konvensi Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak dapat diterima bukannya mengabulkannya;
4. Bahwa dengan adanya amar putusan yang mengabulkan tuntutan pengembalian, penyerahan, pembatalan, penerbitan sertifikat pengganti dan balik nama Sertifikat, telah membuktikan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah melampaui Kewenangannya , sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 /PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011, dapatlah dibatalkan;
5. Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;

Keberatan Ketiga:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum Jaminan Kebendaan atas sebidang tanah dengan hak milik No. 1200/Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 atas nama Alamsyah (Termohon Kasasi II);

1. Bahwa Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding telah membuat konstruksi hukum yang keliru terkait dengan permasalahan hukum antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, sehingga dengan konstruksi hukum yang keliru tersebut menyebabkan



pengadilan *Judex Facti* tingkat banding salah dalam menerapkan hukum. Hal ini konstruksi hukum yang dibangun menurut pendapat hakim banding:

- a Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding berpendapat perjanjian utang piutang adalah merupakan perjanjian antara pihak yang berpiutang sebagai pelepas uang dengan pihak yang membutuhkan uang, hal ini menimbulkan kesan adanya ketidak seimbangan posisi, antara kreditur yang merupakan pihak yang berpiutang dengan posisi superior dan posisi debitur yang merupakan pihak inferior, dikarenakan kebutuhan akan uang;
- b Oleh karena salah pihak yang membutuhkan uang dalam hal ini Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, lantas mengkaitkan dengan Nilai Utang berdasarkan dalil gugatan Konvensi hanya menerima sebesar Rp495.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dari semula disepakati Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), namun dalam perjanjian hutang piutang ditulis Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah), dimana kemudian melalui addendum bertambah menjadi Rp975.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sedangkan pihak Termohon Kasasi hanya mendapatkan tambahan sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga total yang diterima adalah Rp545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah). Hal ini jelas konstruksi hukum yang dibangun adalah bahwa posisi debitur yang inferior menerima perlakuan yang seenaknya dari posisi kreditur yang superior; sehingga telah terjadi selisih Nilai Utang;
- c Dengan adanya selisih Nilai Utang, pengadilan *Judex Facti* tingkat banding tanpa adanya pertimbangan hukum yang jelas, dan memeriksa terhadap kebenaran selisih Nilai Utang, langsung berpendapat Perjanjian Utang Piutang antara Pemohon kasasi I dengan Termohon Kasasi I didasari dengan suatu itikad tidak baik;
- d Oleh karena telah membangun posisi antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I tidak seimbang, maka sebagai pihak yang lemah Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk setuju saja dan menandatangani akta kuasa No. 16 tanggal 6 April 2009;
- e Oleh karena sejak awal telah mendudukkan posisi Pemohon Kasasi I sebagai superior, maka ketika Termohon Kasasi I tidak sanggup melunasi utang, maka oleh Pemohon Kasasi I Langsung menjual obyek jaminan dengan harga tidak wajar, dan tidak melalui Lelang dimuka umum oleh Kantor Lelang, tanpa izin dan tanpa sepengetahuan pemilik barang jaminan merupakan pendapat sepihak

Hal. 23 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



dari hakim banding yang tidak membaca dan mempelajari berita acara persidangan, saksi-saksi, dan sejak awal memojokan dan menganggap Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak perlu dibela karena berada posisi superior, bahkan berani berpendapat bahwa segala sangkalan dan argumentasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah penyangkalan atau penolakan yang tidak berdasarkan hukum;

2 Pemohon Kasasi I tidak sependapat dan keberatan dengan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan Perjanjian Utang Piutang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I dengan melibatkan Termohon Kasasi II sebagai penjamin utang didasarkan pada itikad tidak baik apalagi munculnya itikad tidak baik berasal dari penilaian sepihak dalil-dalil Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adanya selisih Nilai Utang;

3 Bahwa untuk menguji apakah ada Selisih Nilai Utang yang memunculkan pendapat pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding didasarkan pada itikad tidak baik, harus lah dimulai dari pencatatan dan perhitungan yang teliti. Berdasarkan pencatatan dan perhitungan Pemohon Kasasi I, untuk menyatakan Nilai Utang sebesar Rp810.000.000,- Pemohon telah mengeluarkan dana yang untuk kepentingan Termohon Kasasi I sebesar Rp160.000.000,- (tanpa kwitansi tanda terima) untuk penebusan roya dari Koperasi Jambi Mandiri, sebelumnya juga Pemohon Kasasi I telah memberikan uang tunai ke Termohon Kasasi I sebesar Rp75.000.000,- (tanpa kwitansi tanda terima), dan terakhir pengambilan dana tunai dari BCA sebesar Rp575.000.000,- sehingga apabila ditotalkan telah cocok dengan Nilai Utang senilai Rp810.000.000,-;

Bahwa untuk penambahan utang senilai Rp165.000.000,- sehingga harus mengadakan addendum perjanjian utang-piutang, dimana Nilai Utang menjadi Rp975.000.000,-, Pihak Pemohon Kasasi telah menggelontorkan dana pinjaman sebanyak dua kali, yaitu Rp75.000.000,- dan sebesar Rp90.000.000,- (keduanya tanpa Kwitansi tanda terima);

Keberanian Pemohon Kasasi I untuk memberikan pinjaman uang tunai tanpa kwitansi tanda terima, dan menggabungkan / akumulasi dari jumlah pemberian pinjaman menjadi dua kwitansi, yang masing-masing bernilai Rp810.000.000,- dan Rp165.000.000,-, tidak terlepas dari kepercayaan Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi I, kepercayaan mana yang terkadang membutuhkan kehati-hatian dan pengorbanan yang didukung dengan adanya Jaminan untuk pelunasan keseluruhan Utang;



Bahwa sengketa Nilai Utang ini yang muncul akibat perbedaan dalam pencatatan dan perhitungan sehingga Pihak Termohon Kasasi I merasa dirugikan yang menurut anggapan Termohon Kasasi I telah terdapat selisih nilai Utang, dimana selisih nilai utang tersebut tidaklah benar, hal ini terbukti dari pemeriksaan perkara pada pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 01/PDT.G/2011/PN.JBI tanggal 5 April 2011, pada halaman 97 alinea 1 s/d 5, dimana alinea 4 dan 5 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti PARA PENGGUGAT telah menerima secara utuh/ total uang pinjaman sebesar Rp810.000.000,- + Rp165.000.000,- = Rp975.000.000,- dari TERGUGAT I

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalil gugatan yang menyatakan total uang yang diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I adalah sebesar Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) tidak terbukti berdasarkan fakta persidangan, sehingga oleh karena itu dalil gugatan tersebut patut dikesampingkan dan ditolak.”;

Dengan demikian Pendapat Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan Penjanjian Utang Piutang didasari itikad yang tidak baik merupakan pendapat yang keliru dan tidak dapat dipertahankan sebagai pertimbangan hukum Putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding dan oleh karenanya Putusan tersebut seyogyanya dibatalkan;

Bahwa nilai utang antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi I, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1881 dan Pasal 1883 KUH Perdata, dan didukung oleh sejumlah alat-alat pembuktian yang dinilai oleh Pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama, Nilai Utang yang sebenarnya adalah Rp975.000.000,- sebuah nilai yang sebenarnya telah diam-diam diakui kebenarannya oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi I sebagaimana dalam Memori Banding yang telah diajukannya;

Bahwa yang telah dilakukan oleh pengadilan *Judex Facti* tingkat Pertama tidak dilakukan oleh Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding. Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding bahkan tidak menyebutkan secara tegas berapa Nilai Utang yang sesungguhnya, hanya menyebutkan telah terjadi selisih Nilai Utang tanpa mempertimbangkan mana Nilai Utang yang sebenarnya, dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya putusan Pengadilan tingkat Banding dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Hal. 25 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



- 4 Bahwa Jaminan Kebendaan dalam sistem hukum penjaminan di Indonesia terdapat empat macam yaitu : Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai dan Hipotik, dimana keempat macam penjaminan kebendaan tersebut terdapat persamaan prinsip, diantaranya Hak Untuk Menjual dengan kekuasaan sendiri;
Bahwa dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pihak Pemohon Kasasi I sebagai Kreditur tidak ada klausul Pembebanan obyek jaminan utang pada jaminan tertentu, seperti Hak Tanggungan, namun Kreditur mendapatkan Jaminan Hak untuk Menjual Obyek Jaminan apabila Termohon kasasi I selaku Debitur cedera janji;
- 5 Bahwa guna pelaksanaan Hak Untuk Menjual tersebut, harus diadakan akta khusus berkaitan hal tersebut. Adapun sebagai pelaksanaan Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek jaminan telah diadakan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 dan Surat Pernyataan dari Termohon Kasasi I tanggal 15 Januari 2010, dimana surat pernyataan tersebut mempertegas kembali Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang memuat Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan dan janji untuk mengosongkan obyek jaminan apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I, akan mengosongkan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut selambat-lambatnya tanggal 13 Februari 2010;
- 6 Bahwa dengan mendapatkan Janji Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan kepada siapapun dan Janji akan mengosongkan obyek jaminan merupakan salah satu karakter Jaminan Kebendaan, namun bukan Jaminan Kebendaan yang sejati sebagaimana Hak Tanggungan;
- 7 Bahwa sebagaimana telah diketahui, ternyata Termohon Kasasi I telah cidera janji dengan tidak melunasi keseluruhan Utang pada tanggal 6 Februari 2010, dan sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, pada tanggal 13 Februari 2010, Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dengan kekuasaan yang diberikan dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi I. Sedangkan Janji untuk mengosongkan tanah beserta bangunan berdiri diatasnya terdapat syarat alternative, yaitu akan mengosongkan seketika dengan berlakunya Hak Untuk Menjual obyek jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan yang diberikan yaitu pada tanggal 13



Februari 2010 atau pada saat apabila obyek jaminan terjual atau didaftarkan ke atas nama siapapun yang disetujui oleh Pemohon Kasasi I;

- 8 Bahwa Janji untuk mengosongkan obyek Jaminan pun tidak dapat dipenuhi oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, ketika syarat obyek jaminan terjual pada tanggal 16 Agustus 2010, dimana Pihak Pemohon Kasasi I telah melaksanakan Hak Untuk Menjual, hal ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 887/2010, dan pihak yang membeli adalah Eddy Tan (Pemohon Kasasi II). Termohon Kasasi I juga cidera janji pada tanggal 25 Agustus 2010, ketika Akta Jual Beli Nomor 887/2010 telah didaftarkan dan sertifikat pun beralih nama kepada pembeli yaitu Eddy Tan;

Oleh Karena Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah cidera janji untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 1.200 m² (seribu duaratus meter persegi) terletak dahulu di Kelurahan Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 maka Pemohon Kasasi II memberikan Kuasa untuk pengosongan tersebut, namun sayangnya kuasa Pemohon Kasasi II tersebut telah menempuh prosedur yang bertentangan dengan hukum. Terhadap perbuatan yang dilakukan oleh kuasa Pemohon Kasasi II yang bertentangan dengan hukum merupakan tindakan pribadi kuasa, bukan atas perintah Pemohon Kasasi II;

- 9 Pemohon Kasasi I tidak sependapat bahwa dalam melaksanakan hak untuk menjual kepada siapapun dengan kekuasaan sebagaimana dalam Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, tidak melalui lelang dimuka umum oleh Kantor Lelang karena Pemohon Kasasi I bukan pemegang Jaminan Kebendaan sejati, dan hanya memiliki Hak Untuk Menjual, sedangkan kekuasaan-kekuasaan terkait dengan Hak Untuk Menjual terdapat pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009. Berkaitan dengan mekanisme penjualan, tidak ditentukan harus melalui lelang dimuka umum, melainkan dapat pula dilakukan dengan penjualan langsung tergantung pada kondisi obyek jual beli. Namun demikian, Pemohon Kasasi tetap melakukan proses penawaran, akan tetapi sulit untuk mendapatkan penawaran harga menarik dikarenakan kondisi pada obyek Jaminan yang juga obyek jual beli tersebut secara fisik masih dikuasai oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, juga tindakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang tidak kooperatif ketika calon pembeli datang ke tempat obyek jual beli

Hal. 27 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



guna melihat kondisi obyek jual beli, sehingga banyak calon pembeli mundur dan kehilangan minat untuk membeli. Hal ini membuat langka calon pembeli dan harga pun menurun drastis. Begitu datang penawaran dari Pemohon Kasasi II, yang juga masih saudara Pemohon Kasasi I, maka disepakatilah “harga jual” senilai Rp125.000.000,-;

Dengan demikian tidaklah benar pendapat Pengadilan *Judex Facti* bahwa penjualan dilakukan tanpa izin dan tanpa sepengetahuan pemilik jaminan, dan terkait dengan tuduhan Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding bahwa penjualan dilakukan harga tidak wajar, jauh dibawah harga patut, jauh harga setempat hal tersebut dibantah oleh Pemohon Kasasi I, karena harga telah sesuai dengan kondisi nyata obyek jual beli;

Begitu halnya dengan Pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan walaupun Para Pembanding/Para Pengugat (para Termohon Kasasi) telah memberikan kuasa untuk menjual, tetapi dan ternyata benar proses jual beli Jaminan, mereka sebagai pemilik objek jaminan tidak dapat menentukan kehendaknya dengan bebas tentang harga jual dan kepada siapa tanah milik mereka hendak dijual adalah suatu pertimbangan hukum yang mengada-ada, dan membuat Pemohon Kasasi I yakin bahwa putusan *Judex Facti* tingkat Banding telah Salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dan Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan, Putusan tidak berdasarkan pada bukti dan fakta yang terungkap sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Pertama, yaitu:

- a Kuasa untuk menjual diberikan berdasarkan pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, dimana terdapat Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan. Jaminan Hak Untuk Menjual ini bukanlah Jaminan Kebendaan sejati pada umumnya. Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 dibuat para pihak dalam keadaan bebas, tanpa paksaan, dan tanpa tekanan;
- b Jaminan Hak Untuk Menjual Obyek Jaminan dalam operasionalisasi membutuhkan kekuasaan dan hal tersebut tertuang dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, dimana Pihak Termohon Kasasi II menyadari



konsekuensi atas pemberian kuasa kepada Pihak Pemohon Kasasi I. Adapun Kuasa itu sendiri mengandung persetujuan antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa dan telah memenuhi syarat sah persetujuan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

- c Bahwa dengan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, para Termohon Kasasi sesungguhnya telah melimpahkan kehendaknya terkait dengan harga jual, dan kepada siapa obyek Jaminan tersebut dijual. Khusus terkait dengan harga Jual, Pihak Pemohon Kasasi I dengan para Termohon Kasasi sesungguhnya telah sepakat dalam Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, disebutkan bahwa harga jual yang sepakati adalah sebesar Rp975.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), jumlah uang yang mana digunakan untuk pelunasan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
- 10 Bahwa kekuasaan-kekuasaan yang diberikan oleh Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi I sebagaimana dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan kekuasaan yang lazim diberikan dalam Penjaminan, sehingga penafsiran dan pendapat yang menyatakan Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan kuasa mutlak merupakan penerapan hukum yang keliru dalam hukum Jaminan;
- 11 Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;

Keberatan Keempat:

Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding telah salah dan keliru menerapkan hukum Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 terhadap Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009;

- 1 Bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 yang hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah mempunyai kriteria sebagai berikut :
- a Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh penerima kuasa;
- b Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala



perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

- 2 Bahwa hakikat pemberian kuasa sebagaimana ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata:

“Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang lain menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”;

Dengan demikian terhadap tiga unsur penting dalam pemberian kuasa:

- 1 Persetujuan, dimana harus memenuhi syarat sahnya persetujuan sebagaimana dalam Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
- 2 Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa, menunjukkan adanya pihak Pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa yang telah disetujui oleh para pihak;
- 3 Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan, menunjukkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan untuk atas nama pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata tegas;
- 4 Terkait dengan atas nama pemberi kuasa yang menunjukkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum untuk kepentingan atas nama pemberi kuasa mengandung pengertian kepentingan pemberi kuasa itu sendiri maupun kepentingan penerima kuasa sebagaimana Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan, Hipotik maupun kepentingan-kepentingan baik Pemberi Kuasa maupun Penerima Kuasa dalam melaksanakan suatu urusan yang telah diperjanjikan sebelumnya;

Terkait dengan menyelenggarakan suatu urusan, yang menguraikan kepentingan atas nama pemberi kuasa, hal mana urusan yang menjadi kepentingan atas nama pemberi kuasa merupakan urusan yang mempelancar baik kepentingan pemberi kuasa maupun penerima kuasa maupun urusan dimana urusan tersebut yang telah diperjanjikan sebelumnya atau merupakan bagian dari suatu perjanjian pokok;

- 3 Bahwa Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 yang merupakan pemberian kuasa untuk menjual muncul sebagai akibat hukum Jaminan Hak Untuk Menjual yang terdapat pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, dengan demikian apa yang menjadi urusan atas nama pemberi kuasa dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 merupakan urusan guna



mempelancar pelaksanaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, sehingga kekuasaan-kekuasaan yang diberikan kepada penerima kuasa merupakan kekuasaan-kekuasaan melancarkan Hak Untuk Menjual kepada siapapun, dan kekuasaan tersebut adalah kepentingan penerima kuasa selaku pemegang hak untuk menjual;

- 4 Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada keberatan ketiga, Jaminan Hak Untuk Menjual tersebut bukan Jaminan Kebendaan sepenuhnya atau sejati, melainkan hanya mengambil karakter sifat Jaminan Kebendaan, dimana memuat Janji Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan kepada siapapun dengan kekuasaan sendiri. Pada perkara aquo, kekuasaan untuk Menjual sendiri obyek jaminan dituangkan dalam Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, sehingga kepentingan hukum pemegang Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan ada pada akta tersebut. Sehingga klausul bahwa kekuasaan-kekuasaan ini diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut atau dibatalkan baik sebagian maupun untuk seluruhnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Kuasa bukanlah merupakan kuasa mutlak sebagaimana dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982. Hal ini dikarenakan oleh sifat dari kekuasaan tersebut menurut Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 merupakan kekuasaan yang tidak dapat dicabut secara sepihak tanpa persetujuan terlebih dahulu. Dapatlah dibayangkan apabila kekuasaan yang didapat oleh Pemohon Kasasi I dapat dicabut dengan mudahnya oleh Para Termohon Kasasi, maka Jaminan Hak Untuk Menjual sendiri Obyek Jaminan tidak dapat dilaksanakan, dan hal tersebut merugikan hak dan kepentingan hukum Pemohon Kasasi I guna memastikan pelunasan utang piutang;

Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, yang dimaksudkan dalam kuasa mutlak adalah pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh penerima kuasa karena dipergunakan untuk memindahkan hak atas tanah;

Hal. 31 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Bahwa demikian pula halnya dengan pemuatan klausul : Bahwa Penerima Kuasa mewakili Pemberi Kuasa, guna menjual, memindahkan, dan atau menyerahkan kepada siapapun yang bersedia membelinya atas sebidang tanah Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin seluas 1.200 m2, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980, juga memberikan keterangan, menerima uang jual belinya, memberikan dan menandatangani bukti penerimaan uangnya, dst pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 bukanlah termasuk dalam katagori Kuasa Mutlak sebagaimana yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, hal ini dikarenakan terdapat perbedaan sifat dalam surat kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, dikarenakan kekuasaan memindahkan hak pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009 tidak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Bahwa yang terpenting dalam Surat Kuasa Mutlak adalah adanya kepentingan umum terganggu, tidak demikian pada Akta Kuasa No. 16 Tanggal 06 April 2009, kepentingan umum tidaklah terganggu;

- 5 Bahwa tidaklah benar pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat Banding yang menyatakan ada unsur tipu daya dan kehendak terselubung dari pelepas uang untuk menguasai tanah dan rumah Pemanding/ Penggugat I Konvensi dengan mengkaitkannya dengan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 sebagai kuasa mutlak yang dilarang dan asumsi-asumsi adanya selisih nilai utang dari pihak para Termohon Kasasi yang ternyata tanpa memeriksa dalil asumsi tersebut telah secara bulat diterima oleh hakim tingkat banding sebagai suatu prasangka yang seharusnya diterima, tanpa harus diuji kebenarannya;
 - 6 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding yang mengkualifikasikan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri RI No. 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, merupakan kesalahan dalam penerapan hukum, sehingga putusan Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding seyogyanya dibatalkan;
 - 7 Berdasarkan hal demikian, sudah sewajarnya dan beralasan hukum *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi I tersebut;
- A Dalam Rekonvensi



Putusan *Judex Facti* tingkat banding tidak atau kurang memberikan pertimbangan/alasan yang kurang jelas, sukar dimengerti dalam memutus gugatan Rekonvensi sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 /PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi; Pertama :

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, beserta kebenaran Nilai Utang;

- 1 Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat Banding yang tidak mempertimbangkan keberadaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, sebagai suatu fakta hukum yang tidak dapat disangkal telah membuat putusan menjadi tidak jelas, padahal fakta hukum tersebut yang mendasari perkara a quo;
- 2 Setali tiga uang, Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding pun enggan memutuskan nilai utang pasti, padahal nilai utang itulah yang mendasari putusan tingkat banding;
- 3 Dengan tidak mempertimbangkan kedua hal tersebut, membuat perkara aquo menjadi tidak jelas, dan hanya meributkan kepemilikan hak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 , dimana dengan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 tersebut secara hukum sudah jelas siapa yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980. Karena dengan amar putusan yang menyatakan sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1200/ Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanai Pura, Kota Jambi, Gambar Situasi No. 2406/1980 tanggal 24 Oktober 1980 menjadi milik sah Termohon Kasasi II (Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi / Pemanding II) dan tetap mengakui Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat

Hal. 33 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 membuat status hukum atas bidang tanah tersebut menjadi tidak jelas karena terdapat dualisme hak;

- 4 Berdasarkan hal-hal tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 / PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi;

Kedua

Pengadilan *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan hak-hak hukum Pemohon Kasasi I

- 1 Dengan dibatalkannya Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, telah merugikan hak Pemohon Kasasi I, karena Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 tidak dengan tegas dibatalkan, merugikan hak Pemohon Kasasi I dalam mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan kepada Termohon Kasasi I;
- 2 Pembatalan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009, dengan didasarkan pada pendapat hakim banding yang mengkualifikasikan sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang, adalah tidak beralasan hukum dikarenakan Akta Kuasa No. 16 tanggal 06 April 2009 merupakan pelaksanaan Hak Menjual Sendiri Obyek Jaminan yang terdapat pada Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010, yang oleh pengadilan tingkat banding tidak dibatalkan;
- 3 Pendapat Pengadilan *Judex Facti* tingkat banding yang menyatakan penolakan atau penyangkalan para Terbanding/para Tergugat Konvensi hanya asal menyangkal saja dan tidak berdasarkan hukum merupakan pendapat yang tendensius karena dengan sengaja menafikan dan membutakan diri dari keberadaan Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 6 April 2009 dan Surat Addendum atas Surat Perjanjian Utang Piutang yang dibuat pada tanggal 15 Januari 2010 yang menjadi dasar hukum bagi Para Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi sebagaimana ditentukan Pasal 1338 KUH Perdata;
- 4 Berdasarkan hal-hal tersebut, Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor : 30 / PDT/2011/PT. JBI tanggal 14 September 2011 telah membuat pertimbangan yang bertentangan fakta hukum, dan hal tersebut dapat dipandang sebagai suatu



kelalaian dalam acara (*vormverzuim*), oleh karenanya Putusan tersebut Dapat Dibatalkan oleh Kasasi;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke A dan B:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* (pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum khususnya dalam memepertimbangkan mengenai alat bukti berupa surat perjanjian hutang piutang antara Penggugat I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi I, yang didukung dengan bukti kwitansi penerimaan uang. Bahwa obyek sengketa telah di jadikan jaminan hutang piutang tersebut dan telah disepakati memberikan surat kuasa notarial untuk menjual obyek sengketa;

Bahwa maksud surat kuasa menjual tersebut guna melindungi kepentingan kreditur apabila debitur wanprestasi, sehingga surat kuasa tersebut bukan merupakan bentuk surat kuasa mutlak sebagaimana dimaksud oleh instruksi Menteri Dalam negeri RI No.14 tahun 1982, dengan demikian perbuatan hukum Tergugat I/Pemohon I untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II/Pemohon Kasasi II, telah sesuai dengan prinsip peralihan hak atas tanah;

Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa berdasarkan akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna dan para Penggugat/para Pemohon Kasasi tidak dapat menyangkal kekuatan bukti tersebut. Oleh karena itu Pemohon Kasasi II adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hak-haknya;

Bahwa perjanjian hutang-piutang antara Penggugat atau Nyonya Hoiriah dengan Tergugat I Dewanto Attan tanggal 6 April 2009 dan addendum perjanjian hutang-piutang tanggal 15 Januari 2010, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat I dan Tergugat I;

Bahwa dalam addendum perjanjian hutang-piutang tersebut disebutkan hutang Penggugat I Hoiriah besarnya Rp975.000.000,-;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa baik perjanjian hutang piutang maupun addendum atas perjanjian hutang piutang adalah tidak sah;

Bahwa obyek sengketa dalam perjanjian hutang piutang tidak dijadikan jaminan dan diikuti dengan Surat Kuasa menjual kalau Penggugat wanprestasi;



Bahwa Surat Kuasa menjual yaitu kuasa No.16 tidak dapat dikwalifikasi sebagai Surat Kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud atas instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 dan jual beli obyek oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan dengan system dengan prosedur yang sah maka jual beli objek sengketa adalah sah dan sebagai pembeli yang beritikad baik Tergugat II/Pemohon Kasasi II harus dilindungi;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan berkaitan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan Termohon Kasasi karena itu pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus di batalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amarnya seperti tersebut dibawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DEWANTO ATTAN, dk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011 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 : **DEWANTO ATTAN** dan **EDDY TAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 30/PDT/2011/PT. JBI., tanggal 14 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 01/PDT.G/2011/PN.JBI., tanggal 5 April 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat d.Rekonpensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan dari para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1.200 tahun 1984 seluas 1.200 m² dengan Surat Ukur No.2406 tahun 1980 yang terletak di Propinsi Jambi, Kota Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kelurahan dahulu Simpang IV Sipin sekarang Kelurahan Pematang Sulur dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Mess Pemda Sarolangon;
 - Sebelah Selatan dengan tanah milik Asnawi;
 - Sebelah Barat dengan jalan Depati Purbo dan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Siti Hoiriyah; adalah milik Penggugat II Rekonpensi (EDDY TAN);
- Menyatakan Perbuatan Hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi terhadap tanah obyek perkara, yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.887/2010 tertanggal 6 Agustus 2010 dihadapan Tergugat III Rekonpensi sebagai perbuatan hukum Jual Beli adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Surat perjanjian Hutang piutang tertanggal 6 April 2009 dan Addendum atas Perjanjian Hutang Piutang tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Kuasa No.16 tanggal 6 April 2009, dan kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 6 April 2009 dan Kwitansi Tanda Terima Uang senilai Rp165.000.000,-(seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, serta Surat Pernyataan dari Para Tergugat I dan II Rekonpensi tertanggal 15 Januari 2010 adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan hukum para Tergugat I dan II Rekonpensi yang tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan rumah obyek perkara adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
- Menghukum para Tergugat I dan II Rekonpensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan obyek perkara untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Hal. 37 dari 39 hal. Put. No. 788 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Februari 2013 oleh **I MADE TARA, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. NURUL ELMİYAH, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. HABIBURRAHMAN, S.H., M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Biaya Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,-</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,-

Panitera Pengganti,