



**P U T U S A N**  
Nomor 1814 K/Pdt/2016

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

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

**ANASTASIA SULASTRI**, bertempat tinggal di Pondok Cipta G  
43, RT 006/011, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat,  
Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nursiti Sibarani,  
S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sumagung  
III K5/6, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2013;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n:**

- 1. ENDANG SUPRAPTO**, bertempat tinggal di Jalan H.  
Naman, RT 002, RW 002, Nomor 68, Pondok Kelapa,  
Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulianti  
Halim, S.H., M.Si., dan kawan, Para Advokat, berkantor di  
Jalan Mandor Iren Nomor 45, RT 02/09, Sunter Jaya,  
Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 26 Maret 2013;
- 2. HARYADI**, bertempat tinggal di Jalan Gang Buntu Nomor  
16, RT 008/012, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet,  
Jakarta Selatan;
- 3. NOTARIS/PPAT NANING RETNOSARI, S.H.**, bertempat  
tinggal di Ruko Taman Kota Blok H Nomor 10, Bekasi Timur;  
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, dan III/Terbanding  
I, II dan III;

**D a n**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**,

berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Kota Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang

*Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, dan III/Terbanding I, II dan III dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pernah meminjam uang kepada Tergugat I tertanggal 15 Maret 2009 sebesar Rp25.000.609,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari tanggal 25 Maret 2009 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dengan ketentuan dari setiap jumlah pinjaman dikurangi sebesar 10% (sepuluh persen) sebagai keuntungan dari Tergugat I yang langsung dikurangi oleh Tergugat I diawal memberikan pinjaman kepada Penggugat;
2. Bahwa Tergugat I kemudian menawarkan kepada Penggugat untuk membayarkan utang Penggugat pada PT Otomas Multifinance sebesar Rp78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan ketentuan bahwa sertifikat rumah Penggugat yang selama ini berada pada PT Otomas Multifinance diserahkan kepada Tergugat I sebagai jaminan atas keseluruhan utang dan Penggugat;
3. Bahwa untuk kepentingan hal tersebut di atas maka selanjutnya dibuatkanlah Pengakuan Utang di hadapan Tergugat III antara Penggugat dan Tergugat I dengan jaminan sertifikat rumah Penggugat yang terdaftar atas nama suami Penggugat yakni Sri Sutiyoso;
4. Bahwa utang Penggugat adalah sebesar Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Pengakuan Utang Nomor 11 yang dibuat Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat III tertanggal 5 Agustus 2009;
5. Bahwa sesuai dengan Pengakuan Utang, pembayaran atas pinjaman tersebut dilakukan secara berangsur selama 30 (tiga puluh) bulan dengan angsuran per bulannya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
6. Bahwa Penggugat kemudian pada bulan berikutnya sesuai ketentuan Pengakuan Utang mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak mampu membayar selama 2 (dua) bulan berturut-turut cicilan sebesar Rp5.000.000, (lima juta rupiah), akan tetapi pada tanggal 7 Oktober 2009 Penggugat mengirimkan uang dengan cara pindah buku sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk membayar cicilan dari kemudian Penggugat melaporkan kepada Tergugat I dan berjanji akan mengirim lagi pada keesokan harinya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), akan tetapi pada tanggal 8 Oktober 2009 sekitar pukul 10.00 WIB, pada saat Penggugat hendak melakukan pengiriman uang dengan cara pindah buku kepada Tergugat I, namun tidak dapat dilakukan karena Tergugat I telah menutup rekeningnya

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



pada pagi harinya;

7. Bahwa tindakan Tergugat I membuat Penggugat merasa heran dari kebingungan, maka selanjutnya menanyakan kepada Tergugat I mengapa rekening Tergugat I ditutup sehingga Penggugat mengalami kesusahan membayar cicilan Penggugat, akan tetapi jawaban Tergugat I hanyalah kata-kata tidak mau dibayar dengan mencicil dan bahkan keesokan harinya Tergugat I mengembalikan uang Penggugat yang telah dikirimkan sebelumnya dan memaksa Penggugat untuk membuat kuitansi pengembalian uang tersebut;
8. Bahwa kemudian setelah kejadian tersebut Penggugat tidak dapat mencicil pembayaran utangnya kepada Tergugat I, maka kemudian Penggugat bersama temannya pergi ke tempat Tergugat I dengan membawa uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran cicilan, akan tetapi Tergugat I menolak dengan alasan tidak mau dicicil;
9. Bahwa iktikad baik dari Penggugat untuk membayar angsuran pinjaman tersebut kepada Tergugat I selalu ditolak oleh Tergugat I yang menimbulkan kebingungan pada Penggugat, bagaimana cara membayar cicilan utangnya kepada Tergugat I;
10. Bahwa kemudian berdasarkan informasi yang Penggugat terima dari Tergugat I melalui suratnya tertanggal 1 Juli 2010 yang dilemparkan oleh Tergugat I beserta lampirannya, yakni salinan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010, kuasa untuk menjual Nomor 12 tertanggal 5 Agustus 2009, Sertifikat Hak Milik rumah Penggugat Nomor 6223/Bintara yang telah balik nama kepada Tergugat II dan Pengakuan Utang tertanggal 5 Agustus 2009 ke halaman rumah Penggugat, selanjutnya Penggugat mengetahui iktikad buruk Tergugat I yang telah menolak pembayaran angsuran pinjaman Penggugat sesuai ketentuan dari Pengakuan Utang, karena ternyata tujuan dari Tergugat I adalah untuk memiliki dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I telah melanggar ketentuan Pengakuan Utang, karena sesuai ketentuan Pengakuan Utang tersebut bahwa Penggugat mencicil selama 30 (tiga puluh) kali sejak Pengakuan Utang ditandatangani yang akan berakhir bulan Februari 2012, akan tetapi Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat ataupun suami Penggugat sebelum batas waktu yang ditentukan dalam Pengakuan Utang berakhir;
12. Bahwa Tergugat I pernah membujuk Penggugat untuk minta tanda tangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Surat Kuasa yang dibuatkan oleh Tergugat I dengan menyuruh dan membiayai kepergian Penggugat meminta tanda tangan kuasa kepada suami Penggugat yang bekerja dan tinggal di Bali, akan tetapi hal tersebut tidak berarti Tergugat I dapat menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

13. Bahwa sampai sekarang rumah tersebut masih ditempati oleh Penggugat, dengan demikian Tergugat II bukan pembeli yang beriktikad baik karena tidak terlebih dahulu melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap tanah yang hendak dibeli, dengan demikian di hadapan hukum Tergugat II tidak mendapat perlindungan dari hukum;
14. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 yang dibuat oleh Tergugat III adalah Akta Jual Beli yang bertentangan dengan undang-undang, karena hanya didasarkan kepada kuasa untuk menjual yang sangat jelas bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, karena kuasa untuk menjual tersebut diadakan karena didasarkan atas utang maka surat kuasa sedemikian adalah surat kuasa yang bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan, maka mohon untuk dibatalkan karena bertentangan dengan hukum atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berlaku;
15. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 91/2016 tertanggal 24 Februari 2010 yang dibuat oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena diadakan dengan mengesampingkan ketentuan hukum yang berlaku, yakni dengan hanya didasarkan kepada kuasa untuk menjual yang sangat jelas bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka secara hukum Akta Jual Beli dimaksud adalah Akta Jual Beli yang tidak sah atau cacat hukum, dengan demikian patut secara hukum Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 dinyatakan Akta Jual Beli yang tidak sah dan patut untuk dibatalkan;
16. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah Akta Jual Beli yang cacat hukum, maka sertifikat yang ditimbulkan oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat II dengan dasar Akta Jual Beli tersebut juga cacat hukum, maka mohon patut untuk dinyatakan secara hukum sertifikat atas nama Tergugat II dinyatakan batal atau setidaknya tidaknya tidak berlaku;
17. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengalihkan dengan cara menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat II adalah perbuatan yang

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



bertentangan dengan hukum, apalagi dengan didasarkan kepada surat dari pada Tergugat I tertanggal 1 Juli 2010 dengan perintah pengosongan rumah tersebut, jelas-jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau tidak berdasar hukum yang telah merugikan Penggugat, apalagi setelah tindakan pengalihan dengan cara menjual kepada Tergugat II, Tergugat I telah melakukan teror baik melalui telepon, SMS, bahkan sampai tindakan menduduki rumah Penggugat dengan cara preman jelas-jelas merugikan Penggugat dan menimbulkan rasa tidak nyaman dan rasa stress pada Penggugat dan anak-anak Penggugat, dalam keadaan demikian gugatan ini diajukan;

18. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebesar ± Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) mengingat harga rumah Penggugat berdasarkan harga di pasaran kurang lebih sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas Penggugat, dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut:

Permohonan:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan membatalkan kuasa untuk menjual Nomor 12 Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat III tertanggal 5 Agustus 2009;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
5. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
6. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 24 Februari 2010 dari sekaligus mengembalikan posisi akta ke atas nama Sri Sutiyoso;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223/Bintara sah milik dari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat;

8. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223/Bintara kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dari Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang arif, adil serta tidak merugikan kepentingan Penggugat;

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

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa Penggugat Reconvensi mohon apa yang dituangkan dalam konvensi dianggap termasuk dalam bagian reconvensi ini, yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satu dengan lainnya;
2. Bahwa dengan diajukannya reconvensi ini maka penyebutannya Penggugat menjadi Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi sedangkan Tergugat I menjadi Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi;
3. Bahwa kebenaran Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi mempunyai utang kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi sebesar Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah) telah diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dengan membuat Akta Pengakuan Utang sebagaimana Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, (Bukti T.I-1) yang diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009 (Bukti T.I-2). Akta Kuasa mana untuk menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990, seluas 91 m<sup>2</sup>, yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, atas nama Sri Sutiyoso (Bukti T.I-3);
4. Bahwa Akta Pengakuan Utang sebagaimana Akta Pengakuan Utang Nomor 11 tanggal 5 Agustus 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12 tanggal 5 Agustus 2009 (Bukti T.I-2) yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi (Bukti T.I-1) telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik oleh Penggugat

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun oleh Tergugat I

Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa paksaan dan tekanan dari pihak manapun, sehingga sudah sepatutnya apabila Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009 (bukti T.I-2) yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa setelah dibuatnya Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009 (bukti T.I-2) yang dibuat di hadapan Tergugat III Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi tersebut, ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, terbukti sebagaimana surat-surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 12 Juni 2009 (Bukti T.I-4) dan tanggal 21 Juni 2009 (Bukti T.I-5);
6. Bahwa selain daripada itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga dipergunakan haknya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menggunakan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009 (Bukti T.I-2) yang dibuat di hadapan Tergugat III Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi dengan menjual jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 24 Februari 2010, ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap tidak memenuhi kewajibannya, sehingga sudah sepatutnya apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan *wanprestasi*;
7. Bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* bahkan tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, kemudian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjual tanah dari bangunan jaminan tersebut kepada Tergugat II Konvensi Haryadi, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 91/2010, tanggal 24 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Naning Retnosari, S.H., PPAT di Bekasi dan jual beli tersebut pula telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 91/2010, tanggal

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



24 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Naning Retnosari, S.H., PPAT di Bekasi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa jual beli atas sebidang tanah dari bangunan jaminan tersebut kepada Tergugat II Konvensi Haryadi, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 91/2010, tanggal 24 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Naning Retnosari, S.H., PPAT di Bekasi yang sah dari mempunyai kekuatan hukum, maka segala produk hukum yang mengikuti yaitu berupa balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990, seluas 91 m<sup>2</sup>, yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, atas nama Sri Sutiyoso kepada Tergugat II Konvensi Haryadi oleh Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pihak penjual atas sebidang tanah jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990, seluas 91 m<sup>2</sup> yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang sekarang atas nama Haryadi, tidaklah berlebihan apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam keadaan kosong sempurna dari apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
10. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini diajukan dengan bukti yang autentik, maka sudah sepatutnya apabila putusan ini dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi, (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dari mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009, Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;
4. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi*;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 91/2010, tanggal 24 Februari. 2010, yang dibuat di hadapan Naning Retnosari, S.H., PPAT di Bekasi;
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990 dari atas nama Sri Sutiyoso kepada Tergugat II Konvensi Haryadi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam keadaan kosong sempurna dan apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan dan menyerahkannya kepada Tergugat II Konvensi;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*)  
Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 348/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 16 Februari 2011 dengan amar sebagai berikut:
  - I. Dalam Konvensi:
    - Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
  - II. Dalam Rekonvensi:
    1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
    2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat III: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bekasi;
    3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 5 Agustus 2009, Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kota Bekasi;
    4. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi*;

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 91/2010, tanggal 24 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Nining Retnosari, S.H., PPAT di Bekasi;
  6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990 dari atas nama Sri Sutiyoso kepada Tergugat II Konvensi Haryadi;
  7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G.43, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam keadaan kosong sempurna, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  8. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selebihnya;
- III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.061.000,00 (satu juta enam puluh satu ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 456/PDT/2012/PT DKI., tanggal 28 November 2012;
- Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 456/PDT/2012/PT DKI. *juncto* Nomor 348/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 April 2013;
- Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:
1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 2 Oktober 2014;
  2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 25 September 2014;
  3. Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 2 Oktober 2014;
  4. Turut Tergugat/Terbanding IV pada tanggal 2 Oktober 2014;

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan atas memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 April 2013;

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 dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Tidak Menerapkan Hukum Pembuktian Tidak Mengacu Kepada Ketentuan Undang Undang tentang Pembuktian yaitu Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 KUHPerdata;

Dalam teori hukum objektif pembagian pembebanan pembuktian dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian perkara, Hakim harus melaksanakan hukum yang artinya menjalankan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian setiap terjadi sengketa di pengadilan:

- Hakim harus melaksanakan dan menjalankan hukum atau undang-undang;
- Pada umumnya, hukum atau peraturan perundang-undangan, telah menentukan fakta yang wajib dibuktikan pada setiap peristiwa;
- Bertitik tolak pada prinsip tersebut, fakta yang wajib dibuktikan:
  1. Merujuk kepada syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  2. Cukup membaca dan mencari dalam peraturan perundang-undangan fakta apa yang dibenarkan pembuktiannya;

Dalam perkara *a quo* sebagaimana diuraikan dalam gugatan yakni perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur unsur-unsur apa saja yang memenuhi syarat perbuatan melawan hukum:

1. Ada perbuatan atau kealpaan;
2. Perbuatan atau kealpaan terjadi karena kesalahan pelaku;
3. Perbuatan itu mendatangkan kerugian kepada orang lain dalam hal ini

Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa beban pembuktian terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum di atas yang mengatur tentang pembuktian, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah dapat membuktikan secara sempurna dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang telah diperiksa di hadapan persidangan, dan telah pula dapat membuktikan bahwa:

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alat bukti surat dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

1. Bahwa dalam pemeriksaan di hadapan persidangan, alat bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada persidangan tanggal 22 Desember 2010 yaitu:
    - P-1: Berupa fotokopi dari fotokopi Akta Pengakuan Utang Nomor 11 tertanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Naning Retnosari, S.H.;
    - P-2: Berupa fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Naning Retnosari, S.H.;
    - P-3: Berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 223/Bintara atas nama Haryadi terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak dan beralamat di Perumahan Pondok Cipta Blok G Nomor 43 RT 006/011, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi;
- Bahwa Alat Bukti Surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang telah diuraikan di atas telah didukung dan diakui oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan menjadikan Alat Bukti Surat tersebut juga menjadi Alat Bukti Surat yang telah diajukan pada persidangan tanggal 29 Mei 2010 yaitu:
- T.I-1: Fotokopi Akta Pengakuan Utang Nomor 11, tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;
  - T.I-3: Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 6223 sebidang tanah Hak Milik Nomor 6223, Gambar Situasi tanggal 2 Juni 1990, Nomor 12135/1990, seluas 91 m<sup>2</sup>, yang terletak setempat dikenal dengan Kaveling Nomor G. 43 Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, atas nama Haryadi;
  - Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan: Naning Retnosari, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi.
- Bahwa Pengakuan berdasarkan alat bukti Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I di atas adalah merupakan alat bukti pengakuan yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan memaksa sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata dan Pasal 174 HIR; Bahwa alat bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah secara tegas diakui dan dibenarkan sebagai alat bukti yang juga dijadikan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*, maka sesuai dengan Pasal 1916 Ayat 2 Nomor 4 KUHPerdata *juncto* Pasal 174 HIR *juncto* 311 RBg *juncto* Pasal 1925, 1926 KUHPerdata telah membuktikan dalil Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Telah Membuat Pertimbangan Yang Tidak Berdasar Dalam Pertimbangan Hukumnya;

- A.** Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada paragraf 2 halaman 24 adalah merupakan pertimbangan yang keliru karena dalam replik pada poin 4 dan 5 dalam Konvensi tegas Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah membantah dalil Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tentang *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menunjukkan itikad baiknya untuk membayar utangnya kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan cara membayar secara mencicil sesuai dengan ketentuan Akta Pengakuan Utang yang disepakati oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I di hadapan Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang memuat ketentuan: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu...";
- Dengan demikian secara hukum Akta Pengakuan Utang dimaksud telah menjadi hukum bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;
- Dengan demikian tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang membayar secara mencicil di hadapan hukum sesuai Akta Pengakuan Utang telah tepat adanya, justru pemenuhan Kewajiban Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sesuai ketentuan Akta Pengakuan Utang yakni membayar dengan cara mencicil telah dihalangi oleh Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I dengan menutup nomor rekening Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang merupakan nomor tujuan Penggugat apabila melakukan pembayaran;
- B.** Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang Perjanjian; Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
- Bahwa berdasarkan kepada ketentuan hukum di atas yang apabila dihubungkan kepada fakta hukum yang diketemukan dalam perkara ini selama pemeriksaan di hadapan persidangan jelas dan pasti telah membuktikan terdapat adanya tipu muslihat dalam pengadaan perjanjian itu

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah terdapat pengakuan di hadapan persidangan berdasarkan pengakuan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I di hadapan persidangan melalui jawabannya yang konform dengan Bukti Pemohon telah terbukti fakta hukum bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah sengaja tidak menerima pembayaran sesuai perjanjian dengan cara mencicil, supaya terpenuhi batas waktu sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut yang mengarahkan kepemilikan tanah akan beralih kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I apabila terdapat keterlambatan pembayaran;  
Bahwa fakta hukum sedemikian di atas dihubungkan dengan harga jual beli atas tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang harganya sangat jauh dari jumlah utang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat terhadap Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I atau dengan kata lain di bawah harga rata-rata tanah dimana tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berada adalah telah menjadi pembuktian yang sangat jelas bahwa telah terdapat iktikad tidak baik dalam diri Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I atau terdapat tipu muslihat guna memiliki tanah dan bangunan milik Pemohon

Kasasi/Pembanding/Penggugat;

- C. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada paragraf 3 halaman 24 adalah merupakan pertimbangan yang keliru karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah Penggugat yang telah diberikan sebagai jaminan atas utang Penggugat kepada Termohon Kasasi n/Terbanding II/Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atau suami Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat di hadapan Termohon Kasasi III/Terbanding III Tergugat III sebelum tenggang waktu pembayaran utang sebagaimana telah ditentukan dalam Akta Pengakuan Utang dimaksud berakhir; Bahwa Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 yang dibuat oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III adalah Akta Jual Beli yang bertentangan dengan undang-undang karena hanya didasarkan kepada kuasa untuk menjual, hal mana jelas sangat bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, karena kuasa untuk menjual yang sedemikian bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1991 K/Pdt/1994 tanggal 30 Mei 1996 yang berbunyi:
    - Debitur karena tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur, maka atas permintaan kreditur, kemudian pihak debitur memberikan Surat Kuasa Mutlak kepada kreditur. Dengan Kuasa Mutlak ini, si

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### 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

- penerima kuasa (kreditur) lalu membuat Akta Jual Beli Tanah yang menjadi agunan utang tersebut, dimana isi akta ini menyebutkan; debitur, pemilik tanah, menjual tanah miliknya kepada kreditur dengan harga sebesar utangnya debitur yang belum dibayar. Kreditur kemudian menjual lagi tanah ini kepada pihak ketiga dan sertifikat tanah dibalik atas nama pihak pembeli;
- Jual beli tanah dengan menggunakan Surat Kuasa Mutlak tersebut di atas adalah perbuatan yang bertentangan dengan:
    - Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982;
    - Pasal 1320 Ke 4 KUHPerdara;Sehingga perbuatan hukum jual beli tanah tersebut batal demi hukum;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3332 K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997 yang berbunyi:  
"Akta Kuasa Mutlak" yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti di persidangan pengadilan, tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena Kuasa Mutlak adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung, dengan dasar bahwa "Kuasa Mutlak" mengandung perkosaan hak Penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak. Perbuatan hukum jual beli tanah harus bersandar pada Peraturan Pemerintah Nomor 10/tahun 1961, bukan melalui "Akta Kuasa Mutlak";
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 314 PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004 yang berbunyi:  
"Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan pada "Akta Kuasa Mutlak" adalah dilarang baik oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/tahun 1982 serta adanya Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung. Akta Notaris yang berisi demikian itu adalah tidak sah menurut hukum;  
Oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk dibatalkan karena bertentangan dengan hukum atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum;
  - Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang menjual tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/2010 tertanggal 24 Februari 2010 sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebesar ± Rp220.000.000,00

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### 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

- (dua ratus dua puluh juta rupiah) mengingat harga rumah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berdasarkan harga di pasaran kurang lebih sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan bangunan yang merupakan jaminan utang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jelas sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku; Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2088 K/Pdt/1985 tanggal 27 Oktober 1986 yang berbunyi: "Bahwa semula perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan rumah tanah, jika debitur tidak bisa membayar kemudian dirubah menjadi perjanjian jual beli maka jual beli dari perjanjian pengosongan rumah tanah dinyatakan batal. Menyatakan perbuatan balik nama sertifikat dari pemilik asal ke pembeli merupakan perbuatan melawan hukum";
  - Bahwa karena jual beli atas tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara hukum adalah perbuatan melawan hukum maka seluruh perbuatan hukum yang mengikutinya juga adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian maka sangat tidak beralasan hukum permohonan pengosongan tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, oleh karenanya sangat beralasan hukum permohonan pengosongan tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk dinyatakan ditolak;
  - Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang mengalihkan dengan cara menjual tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum karena seharusnya tanah yang menjadi jaminan utang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan supaya timbul Sertifikat Hak Tanggungan yang mana Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap apabila debitur cedera janji, pemegang hak mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri (parate eksekusi), sehingga jual beli tanah antara Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dengan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II batal demi hukum;

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2660

K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989 yang berbunyi:

"Bahwa tanah sengketa merupakan jaminan utang maka penjualan harus melalui pelelangan umum atas izin pengadilan. Dalam perkara ini penjualan tidak melalui lelang maka jual beli batal dan gugatan dikabulkan"

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1440

K/Pdt/1966 tanggal 30 Juni 1998 yang berbunyi:

- Adagium menyatakan bahwa suatu akta (otentik atau bawah tangan) hanya berisi satu perbuatan hukum. Bila ada akta mengandung dua perbuatan hukum (pengakuan utang dan pemberian kuasa untuk menjual tanah) maka akta ini telah melanggar adagium tersebut dan akta *a quo* tidak memiliki kekuatan eksekusi (*executorial title*) *ex* pasal 224 HIR;

Kuasa Mutlak, yang tercantum dalam suatu akta autentik *a quo*, adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 sehingga akta tersebut batal demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya. Sebaliknya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai atau melakukan *wanprestasi* dan telah memberi kuasa menjual kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga kuasa menjual tersebut sah;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00 |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00 |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19632503 198803 1 001

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1814 K/Pdt/2016