



PUTUSAN

Nomor 1857 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

EDI, bertempat tinggal di Jalan Pukat V Nomor 51-A, Kelurahan Bantam Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulham Effendi, S.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di K.L. Yos Sudarso Nomor 177, Kota Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **SUWANDI**, bertempat tinggal di Jalan Aksara Nomor 127-A, Kelurahan Bantam Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kasmin Sidauruk, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Brigjend. Katamso/Komplek Jalan Lampu 1 Nomor 2-AA, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2014;

2. **LIE RIMBAWAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan M.H. Thamrin Nomor 9-A/39, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasrul Benny Harahap, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Sei Galang Nomor 5 Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Surat Jual Beli bangunan dan Pelepasan Hak Nomor: 45 pada tanggal 19 Juli 2002, yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dari Nyonya Basjariah yang disetujui oleh ahli warisnya di hadapan dan disahkan oleh Notaris Haji Makmur Ritonga, S.H.;

2. Bahwa adapun luas tanah tersebut adalah 4 m x 11,8 m atau lebih kurang 47 m², yang terletak di Jalan Pukat V, Gang Mangga Nomor 24-AB Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah Ng Foek Liong;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Lichin;
 - Sebelah Timur dengan tanah Sdr. B. Simin;
 - Sebelah Barat dengan gang Mangga;

Demikian berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang berada di atas tanah tersebut serta segala sesuatu yang telah ada dan/atau akan ada dan tertanam di atas tanah tersebut;

3. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2010 Penggugat ada meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan hutang tersebut adalah surat tanah Nomor 45;
4. Bahwa setelah kedua belah pihak menyepakatinya maka dibuatlah surat perjanjian hutang piutang di kantor Tergugat II, tapi surat perjanjian hutang piutang tersebut tidak diberikan kepada Penggugat karena untuk jadi Pegangan di kantor yang diberikan hanyalah surat jual beli, karena pada saat perjanjian hutang piutang Penggugat tidak ada niat ingin menjual rumahnya, tapi kata Tergugat II agar lebih aman maka dibuat dua surat satu tentang hutang piutang dan yang satu tentang jual beli tapi kata Tergugat II, dan yang paling utama tentang hutang piutang karena untuk mempermudah proses hutang piutangnya, tapi surat hutang piutang di tahan oleh Tergugat II sedangkan Penggugat hanya dikasi surat jual beli;
5. Bahwa setelah terjadi serah terima hutang piutang tersebut uang yang di pinjam oleh Penggugat dipotong sebanyak 3% atau sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat I dengan alasan untuk pembayaran uang muka hutang Penggugat;
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan kapan Penggugat akan membayar hutang tersebut tidak ditentukan karena yang penting Penggugat membayar dengan cicil dan jaminannya adalah surat tanah tersebut;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak ada menagih hutang pada Penggugat dan Penggugat juga sedang berada di luar kota, dan Penggugat juga tidak memiliki uang untuk membayar hutang maka Penggugat Tergugat belum bisa membayar hutang tersebut;

Halaman 2 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 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

8. Bahwa kira-kira di bulan 6 tahun 2010 setelah 5 bulan perjanjian, Tergugat I menanyakan tentang pembayaran hutangnya, tapi karena Penggugat tidak memiliki uang maka Penggugat mengatakan bahwa Penggugat akan menjual rumah tersebut yang diperkirakan harganya sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan hasil penjualan tersebut Penggugat akan membayar hutang tersebut sesuai dalam perjanjian pinjam meminjam yang disepakati Penggugat dan Tergugat I, dan Tergugat I setuju sehingga akhirnya Penggugat membuat iklan di Media Cetak Analisa dan sepakat untuk membuat Perjanjian tersebut di Notaris Tjong Deddy Iskandar, S.H., alamat Jalan Veteran Simpang Jalan Sutomo Nomor 14, tapi setelah pembeli datang ke kantor Notaris yang disepakati, Tergugat I marah-marah sehingga pembeli tidak jadi membeli rumah tersebut;
9. Bahwa oleh karena pembeli batal membeli rumah tersebut, akhirnya Tergugat I menyatakan bahwa rumah tersebut adalah miliknya dan menyuruh Penggugat meninggalkan rumah tersebut dan mengganti Penggugat dengan uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta) untuk meninggalkan rumah tersebut;
10. Bahwa oleh karena tawaran yang ditawarkan Tergugat I sangat merugikan Penggugat jelas Penggugat keberatan karena Tergugat I sangat mengambil keuntungan yang sangat besar hanya dalam hitungan lima bulan Tergugat I mengambil keuntungan kira-kira 70% jelas Penggugat keberatan;
11. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan maka Penggugat pergi keluar kota untuk bekerja dengan niat untuk membayar rumah tersebut, maka rumah tersebut ditiptikan pada adik dan orang tua Penggugat untuk menempatinnya, sehingga sampai pada bulan Juli 2012, adik dan orang tua Penggugat menempati rumah tersebut dan mengenai kebutuhan dalam rumah tersebut (listrik, air, PBB, dll) masih Penggugat yang bertanggung jawab membayarnya;
12. Bahwa setelah kejadian kira-kira bulan 6 tahun 2010 tersebut, Tergugat I tidak ada kabar sampai pada tanggal 12 Juli 2012 disaat adik dan orangtua Penggugat sedang berada di luar rumah tiba-tiba rumah sudah digembok oleh Tergugat I, dengan cara membawa aparat Kepolisian, Tentara dan kaveling setempat tanpa memberitahukan kepada Penggugat maupun orang yang sedang menempati rumah tersebut sekarang, dan semua barang-barang yang ada dalam rumah tersebut juga ikut tersita karena rumah tersebut ikut digembok oleh pihak Tergugat I, dan Penggugat

Halaman 3 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 K/Pdt/2016



maupun keluarga Penggugat yang menempati rumah tersebut tidak dapat mengambil barang-barang yang ada dalam rumah;

13. Bahwa akibat penggembokan tersebut Penggugat meminta pada Tergugat I untuk membuka gembok tersebut dan meminta agar bisa mengambil barang-barang keluarga Penggugat yang berada di dalam rumah, dan meminta sepeda motor keponakan Penggugat karena merupakan transportasi kerja keponakan Penggugat, tapi Tergugat I malah menjawab jika mau mengambil barang, maka ambil seluruh barang yang ada di dalam rumah dan menyuruh menyerahkan rumah tersebut;
14. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I tersebut sudah tidak bisa lagi diajak untuk berdamai dan bicara baik-baik untuk mencapai kesepakatan dan Tergugat I juga mempunyai itikad buruk dengan menggembok rumah Penggugat tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan tanpa prosedur hukum dan melanggar kepatutan (Pasal 1339 BW), maka Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mohon keadilan;
15. Bahwa oleh karena dari awal perjanjian hutang piutang ternyata Penggugat telah ditipu maka perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena Tergugat I juga telah menggembok rumah Penggugat tanpa sepengetahuan atau pemberitahuan maupun surat ijin resmi dari yang berwajib untuk menyita atau menggembok atau yang mengosongkan rumah maka perbuatan Tergugat I juga termasuk perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat I berjanji mengenai hutang piutang maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang meydangkan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 52 tanggal 15 Januari 2010 yang dikeluarkan atau ditandatangani oleh Tergugat II;
17. Bahwa untuk diketahui, sebagaimana putusan MA RI Nomor 3438 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 antara lain menyatakan, suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, mana kala si debitur tidak melunasi hutangnya;
18. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi Illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat I akan mengalihkan, memindah, atau mengosongkan harta milik Penggugat untuk dijual kepada umum karena dengan ini Penggugat meminta agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan/Majelis Hakim yang menyidangkan agar mengembalikan kepada Penggugat seperti semula;

19. Bahwa oleh karena Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat maka Penggugat hanya dihukum untuk membayar hutang yang disepakati bersama sesuai dalam perjanjian, dan mengembalikan rumah Penggugat kepada Penggugat sebagai mana seperti keadaan semula;
20. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang main hakim sendiri tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku di Negara ini maka, Penggugat sangat dirugikan dan dipermalukan dan akibat Perbuatan Tergugat I telah mengakibatkan keluarga ataupun orang tua Penggugat jadi trauma dan malu maka untuk itu Penggugat meminta ganti kerugian akibat semuanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa prosedur hukum yang berlaku, maka Penggugat menuntut sesuai hukum yang berlaku di Negara ini, maka oleh karena Penggugat tidak begitu memahami bagaimana cara untuk menuntut keadilan sesuai hukum yang berlaku, maka Penggugat membutuhkan tenaga ahli yang mengerti di bidang hukum (Advokat) maka untuk itu Penggugat meminta ganti atas dana yang telah dikeluarkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
22. Bahwa agar gugatan tidak hampa mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas rumah terperkara;
23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat I, II, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor: 45 pada tanggal 19 Juli 2002 yang terletak di Jalan Pukat V, Gang Mangga Nomor 24-AB Kelurahan Bantam Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan;

Halaman 5 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 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

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menipu dan menggembok rumah tersebut tanpa prosedur hukum yang berlaku dan tanpa seijin maupun tanpa pemberitahuan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, dan II, untuk membayar uang jasa Pengacara secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang akibatkan perbuatan Tergugat I yang telah membuat keluarga ataupun orangtua Penggugat jadi trauma dan malu maka untuk itu Tergugat I dan II secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
7. Membatalkan Akte Jual Beli Nomor 52 tanggal 15 Januari 2010 yang dikeluarkan atau ditandatangani oleh Tergugat II;
8. Menyatakan agar Pengadilan Negeri Medan/Majelis Hakim yang menyidangkan mengembalikan rumah tersebut kepada Penggugat seperti semula;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*) kendatipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat I, II saling tanggung menanggung untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Tentang Gugatan *Obscuur Libel*/Kabur (Tidak Jelas);

1. Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar kepada Tergugat I dan atau Tergugat II untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa akan tetapi posita gugatan Penggugat melulu bermaterikan tentang Perjanjian Hutang Piutang. Bahwa akibat hukum dari suatu perjanjian hutang piutang, yang lalai dilaksanakan salah satu pihak yang membuatnya menurut hukum adalah sebagai Perbuatan *wanprestasi* dimana menurut KUH Perdata tidak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karenanya Penggugat dalam surat gugatannya telah mencampurkan perjanjian hutang piutang berakibat hukum bukan sebagai *wanprestasi* akan tetapi sebagai perbuatan melawan hukum dengan demikian menjadikan gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum sekaligus nyata-nyata *obscuur libel* dan/atau tidak jelas;
4. Bahwa berdasarkan fakta keadaan formulasi surat gugatan Penggugat yang sedemikian di atas, telah tentu menimbulkan kesulitan bagi Tergugat I untuk dapat membela diri karena tidak jelas apakah gugatan penggugat tentang perbuatan melawan hukum atau mengenai *wanprestasi* ??;
5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, patutlah bagi Tergugat I mohonkan dengan alasan yang cukup tersebut di atas, agar kiranya Majelis Hakim PN Medan yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Tentang Tuntutan Dalam Surat Gugatan;

Berada Masuk Dalam Ranah Hukum Pidana;

1. Bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat menuntut agar kepada Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek tanah dan bangunan rumah yang terurai berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 45 tanggal 19 Juli 2002 (*vide*, tuntutan point 3 Petitum gugatan) selanjutnya Penggugat menuntut agar kepada Tergugat I dan atau Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menipu sebab telah menggembok rumah tersebut (objek perkara) tanpa prosedur hukum yang berlaku dan atau tanpa seijin dan tanpa memberitahukan Penggugat (*vide*, tuntutan point 4 Petitum Gugatan);
2. Bahwa oleh karena dasar tuntutan gugatan Penggugat sebagaimana disebut di atas, adalah mengenai perbuatan penipuan, maka menurut hukum perbuatan penipuan berada dalam ranah hukum pidana, dengan keadaan ini menjadikan gugatan Penggugat telah masuk dalam domain ranah hukum pidana;
3. Bahwa oleh gugatan Penggugat telah masuk dalam ranah hukum pidana, maka sepatutnyalah kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini patutlah kiranya menghentikan pemeriksaan gugatan Penggugat dalam perkara ini atau menolak gugatan Penggugat dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sampai adanya proses pemeriksaan perkara pidananya berjalan sesuai dengan ketentuan

Halaman 7 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 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)

Halaman 7



hukum pidana yang berlaku sampai dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka semakin terang gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil maupun materil suatu surat gugatan dikarenakan *obscuur libel* (kabur/tidak jelas), sebab gugatan dalam perkara ini telah terjadi formulasi gugatan campur aduk yaitu campur aduk antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum sekaligus perbuatan dalam domain pidana dalam satu surat gugatan oleh karenanya dengan alasan ini patutlah bagi Tergugat I mohonkan dengan alasan yang cukup tersebut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
 - 1.a Dalil-Dalil Gugatan Yang Diajukan Penggugat Saling Bertentangan (Kontradiksi);

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mulai dari halaman 2 (dua) sampai akhir pada lembar gugatan telah menceritakan tentang perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat II, namun tiba-tiba pada point 15 (lima belas) meminta agar akta yang dibuat di hadapan Tergugat II dibatalkan, dan kemudian didalam petitum halaman 4 (empat) point 4 (empat) menyatakan:

 4. Menyatakan Tergugat I, dan II, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menipu dan menggembok rumah tersebut tanpa prosedur hukum yang berlaku dan tanpa seijin maupun pemberitahuan kepada Penggugat;

Bahwa sehubungan Penggugat telah mengatakan telah ditipu oleh Tergugat I, sementara di hadapan Tergugat II, apa yang telah mereka sepakati dan saling pahami tidak pernah ada unsur-unsur penipuan maupun perbuatan melawan hukumnya, karena proses pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Bahwa apa yang dimintakan oleh Penggugat dalam point 4 tersebut adalah hal yang mengada-ada karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan penipuan, menggembok rumah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam pembuatan Akta Notaris harus memuat keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan ke dalam isi perjanjian (Akta) tersebut;

Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang“;

Dalam Pasal 165 HIR memuat definisi tentang Akta Otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya;

Otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh dan di hadapan pejabat saja. Di samping itu caranya membuat akta otentik itu haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai Akta Otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini juga dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian apabila suatu akta dibuat oleh atau di hadapan Notaris tapi tidak mengikuti

Halaman 9 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 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

bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang maka sifat keotentikannya menjadi hilang atau tidak ada;

Dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa:

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta;
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris;
- (3) Badan akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
dan
 - d. Nama lengkap, tempat tinggal dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal;
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan
tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembutaan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian;

Bahwa sehubungan telah dilaksanakan prosedur pembuatan akta tersebut, ternyata dikemudian hari antara Penggugat dan Tergugat I telah ada suatu persoalan hukum yang dari awalnya tidak pernah



Tergugat II ketahui, maka adalah tidak wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan akta autentik yang telah Tergugat keluarkan tersebut;

Bahwa kemudian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, berdasar menurut hukum juga bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

- 1.b Petitum Tuntutan Ganti Rugi tetapi tidak dirinci di dalam Petitum sehingga Gugatan tidak memenuhi syarat;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, dimana suatu gugatan tentang kerugian yang diajukan oleh Penggugat di dalam suatu gugatannya haruslah dengan orang yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan adalah tidak wajar kepada Tergugat II untuk dituntut secara tanggung renteng terhadap gugatan yang diajukan Penggugat, karena semua prosedur dalam pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

- 1.c Dasar Hukum Gugatan Penggugat Mengandung Penipuan (*exemptio doli mali*);

Bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatannya meminta pembatalan terhadap Akta Autentik yang dibuat di hadapan Tergugat II yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Nomor 52 tertanggal 15 Januari 2010 sebagai dasar telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II ;

Bahwa Penggugat telah keliru menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat di dalam gugatannya tersebut;

Bahwa apabila diteliti dengan seksama maka yang terjadi adalah pemutar balikan fakta-fakta, karena dalam hal ini Tergugat II adalah merupakan Pejabat yang ditunjuk oleh Negara untuk membuat suatu akta para pihak yang menghadap, dan saat pembuatan akta tersebut tidak pernah terungkap apa yang menjadi dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, dan apa yang tertuang dalam akta tersebut adalah merupakan keinginan dari pihak Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas maka wajar dan patut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat mengandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penipuan (*exemptio doli mali*), oleh karenanya gugatan Penggugat yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 461/Pdt.G/2012/PN Mdn., tanggal 14 Maret 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp741.000,00 (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Medan, dengan Putusan Nomor 395/Pdt/2013/PT Mdn., tanggal 21 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 Maret 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 April 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt/Kasasi/2014/PN Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 11 Juni 2014 dan tanggal 30 Mei 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan masing-masing pada tanggal 19 Juni 2014 dan tanggal 5 Juni 2014;

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

Halaman 12 dari 16 Hal. Put. Nomor 1857 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)



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

Tentang Keterangan Saksi Dan Bukti-Bukti;

- Bahwa di dalam persidangan saksi Daniel dan Ling Hok yang mana berdasarkan keterangan kedua saksi tersebut jelas menyatakan bahwa Pemohon Kasasi ada meminjam uang kepada Termohon Kasasi I dengan jaminan rumah tanah yang disengketakan dalam perkara ini, dan untuk membuat perjanjian hutang piutang tersebut dibuat di kantor Termohon Kasasi II dengan jumlah uang pinjaman Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi I adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan keterangan kedua saksi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan tidak mempertimbangkan dalam putusannya mengenai pendapat kedua saksi yang dihadirkan Pemohon Kasasi dalam persidangan yang menyatakan bahwa yang terjadi adalah pinjam uang dengan jaminan satu buah rumah yang disengketakan;
- Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dari P1 s/d P7 dimana dalam bukti tersebut menyatakan bahwa Pemohon Kasasi masih bertanggung jawab terhadap kebutuhan rumah tersebut sampai akhir bulan tahun 2012 sedangkan perjanjian jual beli tersebut pada bulan Januari 2010;
- Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam persidangan jelas bahwa Pemohon Kasasi masih menguasai rumah tersebut dari sejak perjanjian pinjam uang selama 2 (dua) tahun lebih, dan jika objek sengketa telah terjadi jual beli mengapa Pemohon Kasasi bisa menempati rumah tersebut selama 2 (dua) tahun lebih tanpa ada perjanjian sewa pakai atau selainnya dan setelah dua tahun lebih tiba-tiba tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi disaat tidak ada orang ada di dalam rumah tiba-tiba rumah Pemohon Kasasi digembok Termohon Kasasi I, dan jika Pemohon Kasasi tidak punya hak terhadap rumah tersebut kenapa Pemohon Kasasi tidak menyuruh keluar secara langsung dan kenapa harus curi-curi atau diam-diam menggembok rumah tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, jelas Termohon Kasasi I tidak mempunyai hak terhadap rumah tersebut;

Tentang Majelis Hakim Menerapkan Hukum;

- Bahwa surat perjanjian hutang piutang di kantor Termohon Kasasi II, tidak diberikan kepada Pemohon Kasasi karena untuk jadi pegangan di kantor



yang diberikan hanyalah surat jual beli, karena pada saat perjanjian hutang piutang Pemohon Kasasi tidak ada niat ingin menjual rumahnya, tapi kata Termohon Kasasi II agar lebih aman maka dibuat dua surat satu tentang hutang piutang dan yang satu tentang jual beli tapi kata Termohon Kasasi II yang paling utama tentang hutang piutang karena untuk mempermudah proses hutang piutangnya, tapi surat hutang piutang ditahan oleh Termohon Kasasi II dan tidak diberi pada Pemohon Kasasi sedangkan Pemohon Kasasi hanya dikasih Surat Jual Beli karena adanya unsur tidak baik atau diduga adanya penipuan, maka diduga adanya penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan Surat Jual Beli tersebut, dan sesuai dengan unsur Pasal 1328 KUHPdata;

- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I berjanji mengenai hutang piutang maka Pemohon Kasasi Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk membatalkan Akte Jual Beli Nomor 52 tanggal 15 Januari 2010 yang dikeluarkan atau ditantangi oleh Termohon II;
- Bahwa apabila perjanjian jual beli tersebut memang sesuai prosedur dan jual beli yang sah, kenapa dari tanggal 15 Januari 2010 sampai tanggal 12 Juli 2012 Pemohon Kasasi masih menempati rumah tersebut dan Pemohon Kasasi masih membayar semua pengeluaran di rumah tersebut baik listrik, air, PBB dll, seharusnya jika memang terjadi jual beli itu sah maka hari itu juga atau paling lama satu bulan Pemohon Kasasi sudah meninggalkan rumah tersebut, tapi tidak Pemohon Kasasi tetap menempati rumah tersebut sampai tanggal 12 Juli 2012 tanpa ada keberatan dari pihak lain atau bayaran untuk menemati rumah tersebut, dan jika jual beli tersebut dianggap sah kenapa harga jual beli rumah tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sementara Pemohon Kasasi hanya menerima uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan jika jual beli itu sah kenapa Termohon Kasasi I setuju untuk Pemohon Kasasi menjual rumah tersebut dan Pemohon Kasasi membuat iklan di media cetak Analisa dan sepakat untuk membuat perjanjian tersebut di Notaris Tjong Deddy Iskandar, S.H., Alamat Jalan Veteran Simpang Jalan Sutomo Nomor 14;
- Bahwa untuk diketahui, sebagaimana putusan MA RI Nomor 3438 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 antara lain menyatakan, suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu



saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya;

- Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim di atas Pemohon Kasasi sangat keberatan sekali karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keterangan Pemohon Kasasi dan tanpa melihat kronologis ceritanya Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi ditipu oleh Termohon Kasasi I yang menyatakan perjanjian hutang piutang ternyata dibuat perjanjian jual beli dan Majelis hanya melihat dari sudut Termohon Kasasi I saja tanpa melihat fakta-fakta yang ada;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa selain itu putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I dibeli secara sah dari Penggugat di hadapan PPAT yaitu Tergugat II, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalilnya yaitu bahwa hubungan hukum antara dirinya dengan Tergugat I adalah hutang piutang dan peralihan hak atas objek sengketa oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah cacat secara hukum, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* beralasan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDI tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 27 September 2016, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003