



P U T U S A N

Nomor 2763 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

BENYAMIN SULINDRO, bertempat tinggal di Jalan Irian Nomor 6, RT.008/RW.005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hanan Soeharto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hayam Wuruk Nomor 68, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

TONY ARIEF, bertempat tinggal di Jalan Kebon Kacang 12/14, RT.001/RW.04, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Petrus CKL Bello, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Arthaloka, Lantai 7, Suite 707, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 2, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2010;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

SJAAF DE CARYA SIREGAR, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta, berkantor di Jalan Raden Saleh Nomor 18 C, Menteng, Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi)

Hal. 1 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Propinsi DKI Jakarta tertanggal 22 April 1998 (Sertipikat Hak Milik Nomor 35) (Bukti P-1);

2. Bahwa pada tanggal 12 November 2004, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tertanggal 12 November 2004, yang dibuat dihadapan Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-2), dan menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut kepada Tergugat melalui Nita (wakil dari Tergugat) dengan maksud sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat (Bukti P-3). Sehingga hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang piutang;

3. Bahwa atas dasar Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tertanggal 12 November 2004 tersebut, ternyata Tergugat meminta Penggugat untuk bersedia membuat pengikatan jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 35 tersebut dengan Tergugat, dimana Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004, yang dibuat dihadapan Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-4);

4. Bahwa pengikatan jual beli tersebut jelas tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena Penggugat jelas menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut sebagai jaminan hutang dan bukan untuk diperjualbelikan oleh Tergugat sehingga syarat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi;

5. Bahwa hal tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan";

Karena jelas Penggugat membuat akta pengakuan hutang tersebut semata-mata karena hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan bukan untuk melakukan pengikatan jual beli sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat. Dengan demikian jelas sebab dari pengikatan jual beli tersebut adalah palsu dan/atau terlarang, sehingga sudah sepantasnya pengikatan jual beli tersebut dibatalkan;

6. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1074 K/Pdt/1995 tertanggal 18 Mei 1996 juga menyatakan:



"Perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut";

7. Bahwa dalam hukum jaminanpun yaitu Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga jelas melarang kepemilikan jaminan oleh Krediturnya (*in casu* Penggugat) Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan sebagai berikut:

"Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum";

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas, bahwa perbuatan Tergugat yang telah melakukan pengikatan jual beli atas dasar pengakuan hutang Penggugat adalah melanggar hukum dan sudah sepatutnya untuk dibatalkan. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat tersebut juga telah melanggar Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan karena telah melakukan praktek bank gelap;
9. Bahwa ternyata kemudian diketahui, atas dasar ikatan jual beli yang melanggar hukum tersebut, Tergugat telah melakukan jual beli yang katanya dilaksanakan pada tanggal 30 Mei 2007 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007, yang dibuat secara notariil oleh Turut Tergugat yang kemudian dijadikan dasar Tergugat untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut yang tadinya atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat;
10. Bahwa hingga saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Penggugat tidak pernah merasa telah melakukan dan/atau menandatangani Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007 atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan. Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut, oleh karenanya akta jual beli tersebut sudah sepatutnya untuk dibatalkan karena didasarkan pada pengikatan jual beli yang melanggar hukum sebagaimana diuraikan dalam poin 4 sampai dengan 7 di atas;
11. Bahwa selain didasarkan pada pengikatan jual beli yang melanggar hukum tersebut, jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara karena Penggugat yang dalam akta jual beli

Hal. 3 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



tersebut katanya sebagai Penjual tidak pernah menyepakati dan/atau menghadiri apalagi menandatangani akta jual beli tersebut sehingga syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya tidak terpenuhi dan sudah sepatutnya akta jual beli tersebut untuk dibatalkan dan Sertipikat Hak Nomor 35 tersebut dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;

12. Bahwa sebagai pejabat yang berwenang, Turut Tergugat sebagai Notaris pada saat itu seharusnya memeriksa kembali syarat-syarat keabsahan para pihak sebelum melakukan jual beli tersebut, apalagi jelas Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut sama sekali tidak dilibatkan dalam proses jual beli tersebut;

13. Bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat tidak hanya itu saja, Tergugat juga merobohkan/membongkar bangunan rumah yang terletak di atas tanah milik Penggugat tersebut tanpa meminta ijin/pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 7 Agustus 2008 yang ditandatangani antara Benjamin Sulindro (Tergugat) dengan Karta untuk membongkar bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) (Bukti P-5);

14. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan dengan tegas:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

15. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan;

Bahwa Tergugat telah meminta Penggugat untuk bersedia membuat pengikatan jual beli dengan Tergugat padahal faktanya adalah Penggugat hanya berhutang uang kepada Tergugat yang kemudian melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan tertulis dari Penggugat dan membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat (Akta Jual Beli Nomor 20 ditandatangani pada tanggal 30 Mei 2007 dan balik nama dilakukan pada tanggal 25 Juni 2007) serta merobohkan/membongkar bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi)



adalah perbuatan-perbuatan yang sengaja dilakukan Tergugat maupun Turut Tergugat. Apalagi perbuatan-perbuatan tersebut (melakukan jual beli, membalik namakan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 dan merobohkan/membongkar bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat) dilakukan tanpa sepengetahuan/persetujuan tertulis dari Penggugat terlebih dahulu, padahal Penggugat masih merupakan pemegang hak yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 35;

b. Melawan Hukum.

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah meminta Penggugat untuk bersedia membuat pengikatan jual beli dengan Tergugat padahal faktanya adalah Penggugat hanya berhutang uang kepada Tergugat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, dalam hal ini Pasal 1320 *jo.* Pasal 1335 KUHPerdara *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1074 K/Pdt/1995 tertanggal 18 Mei 1996 *jo.* Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo.* Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Karena berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan. Terlebih lagi Penggugat merasa tidak pernah melakukan dan/atau menandatangani Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007 atas tanah tersebut kepada Tergugat dihadapan Turut Tergugat;

c. Adanya kerugian (*schadel*).

Bahwa atas perbuatan yang dilakukan Tergugat *in casu* mengubah pengakuan hutang menjadi pengikatan jual beli, melakukan jual beli dan membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 serta perbuatan Tergugat yang membongkar/merobohkan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril terhadap diri Penggugat berupa kehilangan hak untuk menempati dan/atau menikmati atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35, serta kehilangan waktu, tenaga,

Hal. 5 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



pikiran dan uang untuk mempertahankan hak Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

d. Antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*).

Bahwa tindakan Tergugat yang dilakukan secara sengaja dalam mengubah pengakuan hutang menjadi pengikatan jual beli, melakukan jual beli dan membalik namakan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 35, serta merobohkan/membongkar bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) telah menimbulkan kerugian yang nyata terhadap diri Penggugat berupa kehilangan hak atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35;

Dengan demikian terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat;

e. Adanya kesalahan (*schuld*).

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah meminta Penggugat untuk bersedia membuat pengikatan jual beli dengan Tergugat padahal faktanya adalah Penggugat hanya berhutang uang kepada Tergugat, yang kemudian melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan tertulis dari Penggugat dan membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat, serta merobohkan/membongkar bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) merupakan perbuatan yang dilakukan secara sengaja dan nyata untuk memiliki/menguasai tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35 secara melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan Tergugat tentu merupakan kesalahan karena dilakukan dengan sadar dan secara melawan hukum dan melawan hak subjektif Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

16. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah membuat Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007, padahal



Penggugat sebagai pihak yang katanya Penjual dalam akta tersebut tidak pernah mengetahui dan/atau menyetujui secara tertulis akta tersebut;

17. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat nyata-nyata telah menimbulkan kerugian-kerugian terhadap diri Peggugat, baik kerugian yang bersifat materiil maupun kerugian yang bersifat immateril yang secara keseluruhan;

18. Berjumlah Rp1.615.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Kerugian berupa bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang telah dibongkar/dirobohkan secara paksa oleh Tergugat, yang apabila dinilai secara wajar maka kerugian yang diderita Peggugat adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian karena Peggugat yang tidak dapat menikmati uang sewa apabila sebagian atau seluruh bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut disewa/dikontrakkan kepada Pihak Ketiga, sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

$Rp5.000.000,00 \times 23 \text{ bulan} = Rp115.000.000,00$ (seratus lima belas juta rupiah);

Keterangan:

Rp5.000.000,00	= (uang sewa/kontrak per bulan);
23 (dua puluh tiga) bulan	= (sejak Tergugat membongkar tanah dan bangunan rumah);

Kerugian Immateril:

Peggugat kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan uang untuk mempertahankan hak Peggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang sekiranya dinilai dengan uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Mohon Sita Jaminan.

19. Bahwa untuk menjamin pemenuhan amar putusan serta mencegah tindakan-tindakan Tergugat untuk menghindari putusan dalam perkara ini, maka Peggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan/barang berupa:



- a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebun Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35;
 - b. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Irian Nomor 6 RT.008/RW.005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
 - c. Harta-harta kekayaan lainnya, baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang akan Penggugat uraikan dan sampaikan kemudian, karenanya Penggugat mereserver haknya untuk mengajukan perincian-perincian tambahan atas harta-harta kekayaan lainnya milik Tergugat yang akan dimohonkan sita jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
20. Bahwa dikarenakan gugatan *a quo* menuntut pembatalan Akta Jual Beli Nomor 20 tanggal 30 Mei 2007 pengembalian kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang hingga saat ini masih atas nama Tergugat, menjadi seperti semula sebelum terjadinya pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, penyerahan/pengembalian Sertipikat Hak Milik Nomor 35 yang dikuasai Tergugat kepada Penggugat serta pendirian/pemulihan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat seperti keadaan semula, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat dan Turut Tergugat dalam memenuhi isi putusan *a quo*;
21. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti otentik maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah meminta Penggugat untuk bersedia membuat pengikatan jual beli dengan Tergugat padahal faktanya adalah Penggugat hanya berhutang uang kepada Tergugat yang kemudian melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan tertulis dari Penggugat dan membaliknamakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 35 tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

3 Menyatakan batal dan tidak mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004;

4 Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 20 tertanggal 30 Mei 2007;

5 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 35 yaitu atas nama Penggugat, seperti semula sebelum terjadinya pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

6 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 35 atas nama Penggugat kepada Penggugat, yang hingga saat gugatan ini diajukan masih dikuasai Tergugat;

7 Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateril kepada Penggugat sebesar Rp1.615.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Kerugian karena Penggugat tidak dapat menikmati dan menempati bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang telah dirobohkan/bongkar secara paksa oleh Tergugat, yang apabila dinilai secara wajar maka kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Penggugat tidak dapat menikmati uang sewa apabila sebagian atau seluruh bangunan rumah yang terletak di Jalan Kebon Kacang XII Nomor 34, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut disewa/dikontrakkan kepada Pihak Ketiga, sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut: Rp5.000.000,00 x 33 bulan = Rp165.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Keterangan:

Rp5.000.000, = (uang sewa/kontrak per bulan);

23 (dua puluh tiga) bulan = (sejak Tergugat membongkar tanah dan bangunan rumah milik Penggugat);

b. Kerugian Immateril:

Hal. 9 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan uang untuk mempertahankan hak Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut gugat yang sekiranya dinilai dengan uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi dari Tergugat:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu:

- a. Hanita Sentono, S.H. selaku Notaris yang membuat:

1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004;
2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004;

Selaku Notaris cukup mengetahui apakah akta-akta yang dibuat tersebut tidak bertentangan satu dengan lainnya atau melanggar hukum, seharusnya memberi petunjuk kepada pihak penghadap yaitu Tergugat dan Penggugat yang awam dengan pengetahuan hukum khususnya tentang pembuatan akta yang boleh atau tidak;

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat selaku institusi yang berwenang telah melakukan balik nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 35/ Kebon Kacang, dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat;

- 2 Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Hanita Sentono, S.H., dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak;

- 3 Bahwa berdasarkan uraian dalam penjelasan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dalam eksepsi sebagai berikut:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

10



- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Eksepsi dari Turut Tergugat:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu:

a. Hanita Sentono,S.H., selaku Notaris yang membuat:

- 1 Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, tanggal 12 November 2004;
- 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 12 November 2004;

Selaku Notaris cukup mengetahui apakah akta-akta yang dibuat tersebut tidak bertentangan satu dengan lainnya atau, melanggar hukum, seharusnya memberi petunjuk kepada pihak penghadap yaitu Penggugat dan Tergugat yang awam dengan pengetahuan hukum khususnya tentang pembuatan akta yang boleh atau tidak;

b. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat;

Selaku institusi yang berwenang telah melakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 351 Kebon Kacang, dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat;

2. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Hanita Sentono,S.H., dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak;

3. Bahwa berdasarkan uraian dalam penjelasan di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dalam eksepsi sebagai berikut:

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

⇒ Rekonvensi dari Tergugat:

1. Bahwa seluruh uraian dalam konvensi mohon diterima dan termasuk sebagai dalil dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dengan kata sepakat telah membuat 2 (dua) akta dihadapan Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta, yaitu:
 - a. Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004, dan;
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004;



Bahwa dengan demikian Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004 adalah sah dan berharga;

3 Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004 Tergugat Rekonvensi telah berhutang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp163.200.000,00 (seratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

4 Bahwa tenggang waktu hutang adalah 12 (dua belas) bulan terhitung dari tanggal 12 November 2004 dan berakhir pada tanggal 12 November 2005;

5 Bahwa pelaksanaan pembayaran hutang dilakukan dengan cara mengangsur selama 12 (dua belas) angsuran dalam 12 (dua belas) bulan, angsuran pertama dibayar pada tanggal 12 Desember 2004 dan pembayaran angsuran selanjutnya tiap-tiap bulan pada tanggal 12 (dua belas), sehingga pembayaran angsuran terakhir atau pelunasan pada tanggal 12 November 2005;

6 Bahwa atas kelalaian keterlambatan pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo, maka Tergugat Rekonvensi diwajibkan untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang denda sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;

7 Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang angsuran hutang dan denda yang sampai tanggal 19 Februari 2007 seluruhnya berjumlah Rp353.200.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

8 Bahwa Penggugat Rekonvensi berulang kali menegur Tergugat Rekonvensi baik secara lisan ataupun dengan surat yang terakhir tertanggal 19 Februari 2007 agar Tergugat Rekonvensi memenuhi kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi membayar hutang dan denda yang sampai tanggal 19 Februari 2007 telah mencapai Rp353.200.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), namun demikian Tergugat Rekonvensi tetap tidak melaksanakannya, oleh karenanya jelas Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi;

9 Bahwa Penggugat Rekonvensi cukup bersabar dan telah menegur berulang kali baik secara lisan ataupun memakai surat dan telah memberi waktu kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar lunas hutang dan denda dari tanggal jatuh tempo 12 Desember 2005 sampai tanggal 30 Mei 2007;

10 Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004, sudah ditegur dan diberi waktu, maka Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004 membuat

12



Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 dihadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 adalah sah dan berharga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

11 Bahwa dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku PPAT, Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat untuk balik nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, dari nama Tergugat Rekonvensi ke atas nama Penggugat Rekonvensi, dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah melakukan balik nama dalam sertipikat tersebut, oleh karenanya balik nama tersebut sah dan berharga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

12 Bahwa tindakan hukum Penggugat Rekonvensi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang karena adanya dasar hukum yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004, Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 dan balik nama yang dilakukan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang untuk itu yakni Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, dengan demikian Penggugat Rekonvensi menurut hukum adalah pemilik yang sah dan mempunyai hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang;

13 Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tergugat Rekonvensi selaku subyek pajak yang memiliki obyek pajak berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang berikut bangunan rumah tinggal yang beridiri di atasnya sejak tahun 2003 tidak membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), sehingga kewajiban membayar PBB tersebut diambil alih dan dibayar oleh Penggugat Rekonvensi;

14 Bahwa dengan adanya gugatan konvensi dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah jelas telah merugikan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baik dari segi materiil maupun immateril sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Biaya operasional dan membayar jasa pengacara dan lain sebagainya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:



Dengan adanya gugatan konvensi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengganggu pikiran dan ketenangan serta aktivitas kerja apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang kerugian materiil dan immateril berjumlah Rp600.000.000,00 maka sudah sepatutnya harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Kebon Kacang 12/14 RT.001/RW.04, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat diletakan sita jaminan;

15. Bahwa dalil-dalil gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi cukup beralasan dengan didukung oleh alat bukti otentik dan dasar-dasar hukum, maka sudah sepatutnya untuk dikabulkan seluruhnya, dan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi);
- 3 Menyatakan hukum sah dan berharga:
 - a Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004 yang dibuat oleh Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta;
 - b Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004 yang dibuat oleh Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta;
 - c Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 yang dibuat oleh Sjaaf De Carya Siregar,S.H., PPAT untuk daerah kerja Jakarta Pusat;
 - d Balik nama yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang dari nama Tergugat Rekonvensi ke atas nama Penggugat Rekonvensi;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang kerugian materiil dan immateril sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi berupa tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya terletak di Jalan



Kebon Kacang 12/14 RT.001/RW.04, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

⇒ Rekonvensi dari Turut Tergugat:

- 1 Bahwa seluruh uraian dalam konvensi *motion* diterima dan termasuk sebagai dalil dalam gugatan rekonvensi ini;
- 2 Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 12 November 2004, maka dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 20/2007, tanggal 30 Mei 2007 dihadapan saya Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 adalah sah dan berharga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3 Bahwa karena adanya dasar hukum yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 12 November 2004, Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 dan balik nama yang di lakukan oleh instansi pemerintah yang berwenang untuk itu yakni Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, dengan demikian Tuan Benyamin Sulindro, menurut hukum adalah pemilik yang sah dan mempunyai hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 35/ Kebon Kacang;
- 4 Bahwa hal-hal tersebut di atas yang saya ajukan cukup beralasan, dengan didukung oleh alat bukti outhentik dan dasar-dasar hukum, maka sudah sepatutnya untuk dikabulkan seluruhnya, dan menghukum Titan Tony Arief/ Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat dalam konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

- Menyatakan demi hukum sah dan berharga:
 - a Akta Pengakuan Hutang Nomor 1, tanggal 12 November 2004 yang dibuat oleh Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta;
 - b Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 12 November 2004 yang dibuat oleh Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta;
 - c Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007 yang dibuat oleh saya/ Turut Tergugat, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk daerah kerja Jakarta Pusat;
 - d Balik nama yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 33/Kebon Kacang dari nama Tergugat Rekonvensi;

Hal. 15 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 357/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 2 Maret 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
- 3 Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 12 November 2004 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 4 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 35/ Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Propinsi DKI Jakarta adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 5 Menyatakan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang semula atas nama Tony Arief Manmade Benyamin Sulindro adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan;
- 6 Menghukum Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 35 Desa Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Komadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta kepada Penggugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 615.000.000,00 (enam ratus lima belas juta rupiah);
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 9 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugatan Rekonvensi telah wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 12 November 2004 adalah sah dan berharga;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

16



Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 432/PDT/2011/PT.DKI., tanggal 7 Desember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 15 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/Srt.Pdt.Kas/2012/PN.JKT.PST., *jo.* Nomor 357/PDT.G/2010/PN. JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 7 Mei 2012 dan 3 Mei 2012, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Mei 2012;

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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) telah tidak saksama serta tidak cermat, oleh karena pertimbangan hukum didalam putusannya pada halaman 6, hanya mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu pada halaman 34, menyatakan untuk menentukan siapa pihak-pihak yang akan digugat adalah menjadi hak dari Penggugat (Termohon Kasasi/Terbanding) tanpa mempertimbangkan adanya pihak lain yang berkepentingan yaitu Notaris Hanita Sentono, S.H., dan Kepala

Hal. 17 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang harus diikutsertakan sebagai pihak Turut Tergugat, oleh karena:

- a Pokok sengketa dalam perkara ini adalah Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004 yang dibuat dihadapan Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta, dan balik nama sertipikat yang telah dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan kotamadya Jakarta Pusat;
- b Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 12 November 2004 yang dibuat dihadapan Hanita Sentono,S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007, yang dibuat dihadapan Sjaaf De Carya Siregar,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut Tergugat;
- c Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tanggal 30 Mei 2007, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat melakukan balik nama dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat;
- d Oleh karena tidak diikutsertakan Hanita Sentono,S.H., Notaris yang mengetahui pokok permasalahan akta tersengketa (Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004), serta Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak didalam perkara ini, mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Termohon kasasi semula Terbanding/ Penggugat kurang para pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan peraturan perundangan-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku, dengan tidak diikutsertakan Notaris Hanita Sentono, S.H., dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak didalam perkara ini, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004, dan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007 beserta balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 35/ Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat, tidak dapat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena sesungguhnya yang berkepentingan dan mengetahui



proses pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004 beserta balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat adalah Notaris Hanita Sentono,S.H., dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat;

2 Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 34) “menyatakan Hanita Sentono,S.H., selaku Notaris dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tidak ada kepentingannya dalam perkara gugatan ini”, adalah pertimbangan hukum yang keliru serta tidak saksama oleh karena:

- I. Tanpa diikutsertakan sebagai para pihak didalam perkara gugatan ini, Notaris Hanita Sentono,S.H., tidak mengetahui Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dipersengketakan keabsahannya;
- II. Sebagai akibat Notaris Hanita Sentono,S.H., tidak mengetahui akta-akta tersebut di atas telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka akta-akta tersebut masih tetap dianggap sah dan bisa digunakan untuk kepentingan lainnya, yang berakibat dapat merugikan pihak lainnya;
- III. Demikian juga dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat berkepentingan untuk mengetahui balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35/ Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat yang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan;
- IV. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas pihak Hanita Sentono,S.H., selaku Notaris dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sangat berkepentingan untuk mengetahui semua akta-akta yang telah dibuat dihadapannya dan juga balik nama sertipikat yang sudah dilakukan, hal ini untuk mencegah resiko timbulnya kerugian bagi pihak lainnya dikemudian hari;

3 Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) didalam pertimbangan hukum tidak saksama serta tidak mempertimbangkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004 dan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007, benar-benar telah dibuat secara sah tanpa paksaan dari pihak manapun oleh karena itu mengikat secara hukum bagi para pihak yang menandatangani oleh sebab berdasarkan:



- a Pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum Perdata menyatakan “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat”:
 - 1 Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - 3 Suatu hal tertentu;
 - 4 Suatu sebab yang halal;
- b Pasal 1338 Kitab Undang-undang hukum Perdata menyatakan “Semua perikatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik”;

Bahwa oleh karena didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004 dan Akta Jual Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007 beserta balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat dari Termohon Kasasi semula Terbanding/ Penggugat kepada Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- 4 Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) didalam pertimbangan hukum untuk putusannya tidak saksama dan tidak disertai alasan yang cukup, oleh sebab menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004 tersebut hanya sebagai Jaminan Hutang Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/ Tergugat, adalah tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum oleh karena didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2004, sama sekali tidak tercantum kata-kata sebagai jaminan hutang sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi semula Termohon Banding/ Penggugat;
- 5 Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) didalam pertimbangan hukum untuk



putusannya tidak disertai alasan yang cukup, oleh sebab menyatakan denda keterlambatan untuk setiap harinya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebagai akibat Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tertanggal 12 November 2012, kepada Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat adalah tidak beralasan oleh karena telah disepakati bersama dan dibuatkan dalam akta perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang menandatangani;

6 Bahwa Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat menolak dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena:

⇒ Semua akta-akta pengakuan hutang dan pengikatan jual-beli beserta proses balik nama sertipikat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;

⇒ Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah berikut bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat harus dilindungi;

7 Bahwa Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat menolak untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Kotamadya Jakarta Pusat kepada Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Penggugat, oleh karena akta jual beli atas sertifikat tanah bangunan tersebut telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

8 Bahwa Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat juga menolak untuk membayar kerugian kepada Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Penggugat sebesar Rp615.000.000,00 (enam ratus lima belas juta rupiah) dan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya ataupun dalam jumlah lainnya, oleh karena Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Penggugat;

Hal. 21 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi semula Pemohon Banding/Tergugat telah dapat dan berhasil membuktikan dengan sah menurut ketentuan undang-undang, perihal kebenaran Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 12 November 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 20/2007 tertanggal 30 Mei 2007, beserta proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 35/Kebon kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kotamadya Jakarta Pusat sudah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa oleh sebab itu, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang kini dimohonkan kasasi ini tidak dapat dipertahankan, sehingga oleh karena itu untuk selayaknya dibatalkan, atau diperbaiki;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, lagi pula 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 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 BENYAMIN SULINDRO, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi BENYAMIN SULINDRO, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2014 oleh Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,S.H.,L.L.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.MAHDI SOROINDA NASUTION,S.H.,M.Hum., dan H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

TTD/

TTD/

H.MAHDI SOROINDA NASUTION,S.H.,M.Hum. Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI,S.H.,LL.M.

TTD/

H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD/FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Hal. 23 dari 24 hal. Putusan Nomor 2763 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP.19610313 198803 1 003.