



**PUTUSAN**  
Nomor 19 PK/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. PT BANK JABAR BANTEN/BANK BJB CABANG SOREANG**, diwakili oleh Nia Kania, selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Raya Soreang Km 17, Komplek Pemda Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rony Susalit, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gegerkalong Girang Baru Nomor 1, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2015;
  - II. DINDIN SAEPUDIN, S.H.**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Cigadung Selatan I Nomor 28, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Hermawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Saluyu Indah IV Baru Nomor 10 Riung Bandung, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2015;
- Pemohon Peninjauan Kembali I dan II dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding;

**L a w a n**

**YEANY**, bertempat tinggal di Jalan Sukamaju Nomor 31, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nursantiyo Prasetyo, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sunan Ambu Nomor 6, Komplek Guruminda, Soekarno-Hatta, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

**D a n :**

- 1. RUDI R. SUTANTRA**, bertempat tinggal di Jalan Elang V Nomor 24, RT 008, RW 001, Kelurahan Garuda, Kecamatan Andir, Kota Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT ANUGRAH KARYA LESTARI BARU**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 19, Kota Bandung;
3. **ANI NURYANI, S.H.**, PPAT, bertempat tinggal di Jalan Raya Lembang Nomor 61, Lembang, Kabupaten Bandung Barat;
4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Batujajar Cimareme Nomor 133, Desa Laksana Mekar, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;  
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, V/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I dan II dahulu sebagai Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, V/Para Terbanding serta Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/ Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) setempat dikenal dengan Jalan Jamrud II Kavling Nomor 110, Komplek Setiabudi Regency, Desa Cigugur Girang, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang, Gambar Situasi Nomor 10277/1977 tanggal 7 Juli 1997 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Januari 1998 Nomor 50/1/PRP/JB/II/1998 yang dibuat di hadapan Tuty Purnandary, S.H., PPAT untuk wilayah Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung dan sertifikat hak guna bangunan tersebut telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik tanggal 26 Agustus 1997 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Kavling Kosong Nomor 111;
  - Sebelah Timur : Jalan Jamrud II;
  - Sebelah Selatan : Jalan Jamrud II Kavling Nomor 109;
  - Sebelah Barat : Tanah Kavling Kosong Nomor 298 dan Nomor 297;
2. Bahwa kemudian karena Penggugat memerlukan dana untuk kepentingan penambahan modal usaha pada awal tahun 2008, tanah dan bangunan tersebut ditawarkan untuk dijual kepada pihak ketiga dan pada tanggal 30 April 2008 Penggugat mendapatkan calon pembeli yang berminat atas objek tersebut yaitu Tergugat I. Pada hari itu juga Penggugat dan suami Penggugat diundang untuk datang ke kantor Tergugat I di Jalan Soekarno Hatta Nomor 19 Bandung untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris/PPAT Didin Saepudin, S.H., (Tergugat III). Pada pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menjual tanah bangunan milik Penggugat dengan harga yang disepakati sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I membuat akta pengikatan jual beli tersebut dikarenakan pada saat itu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur masih berada dalam jaminan atas nama Penggugat di Bank Bumi Arta Bandung;
  4. Bahwa yang Penggugat ketahui pada tanggal 30 April 2008 yang bertempat di Tergugat II (PT Anugrah Karya Lestari Baru) Jalan Soekarno Hatta Nomor 19 Bandung hanya dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat III. Namun ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat pada tanggal yang sama dibuat pula Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30. Pada saat itu Penggugat belum menerima sama sekali uang muka dan pelunasan jual beli tanah dan bangunan tersebut. Akta jual beli baru akan dibuat dan ditandatangani pada saat Tergugat I membayar lunas seluruh harga pembelian tanah sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), namun di dalam akta pengikatan jual beli hanya dicantumkan seharga Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan maksud BPHTB-nya tidak besar;
  5. Bahwa Tergugat I baru membayar uang muka pembelian tanah dan bangunan milik Penggugat pada tanggal 15 Mei 2008, itupun hanya sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi psda saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli atas objek jual beli tersebut;

Halaman 3 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. Bahwa uang tersebut kemudian dipergunakan untuk menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur yang dijadikan jaminan oleh Penggugat di Bank Bumi Arta Bandung. Selanjutnya setelah sertifikat tersebut ditebus pada tanggal 27 Mei 2008, sertifikat tersebut diserahkan oleh suami Penggugat kepada Tergugat I untuk kemudian disampaikan ke Notaris Dindin Saepudin, S.H., (Tergugat III) guna dibuatkan akta jual beli apabila sisa pembayaran sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Tergugat I pada Penggugat;
7. Bahwa setelah kejadian tersebut Penggugat sangat susah untuk menemui Tergugat I, bahkan Tergugat I seolah-olah menghindar apabila akan ditemui oleh Penggugat maupun oleh suami Penggugat untuk menyelesaikan sisa pembayaran jual beli tanah tersebut;
8. Bahwa tiba-tiba tanpa disangka/diduga oleh Penggugat kurang lebih 2 tahun kemudian tepatnya pada bulan Januari 2010 Penggugat kedatangan petugas PT Bank Jabar Banten Cabang Soreang (Tergugat IV) dengan maksud memberitahukan bahwa rumah Penggugat telah dijaminkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., (Tergugat III). Padahal pada saat itu Penggugat dan Tergugat I belum membuat dan menandatangani akta jual beli atas objek yang menjadi jaminan tersebut. Dan hingga saat ini Tergugat I belum melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah). Bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II dengan perantaraan Tergugat III dapat membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), padahal diketahui objek jaminannya masih atas nama Penggugat dan Tergugat I selaku pembeli hingga saat ini belum melunasi sisa kewajibannya sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah). Selain itu akta jual belinya ternyata baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 12 Desember 2008 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 yang dibuat di hadapan Ani Nuryani, S.H., PPAT Kabupaten Bandung (Tergugat V) dimana pihak Tergugat I bertindak selaku pemegang kuasa jual dari Penggugat dan Tergugat I sekaligus bertindak selaku pembeli atas objek tersebut, seolah-olah Tergugat I telah melunasi seluruh harga jual beli tersebut;

Halaman 4 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)

Halaman 4



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa perbuatan Tergugat I sampai Tergugat V yang secara bersama-sama telah merekayasa proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, seolah-olah jual beli tersebut telah dilakukan dan harga penjualan telah dilunasi seluruhnya oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I dengan bantuan Tergugat III dan Tergugat V telah membalik nama objek jual beli tersebut melalui Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat) dan selanjutnya menjaminkan objek tersebut pada Tergugat IV, perbuatan tersebut jelas-jelas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan karenanya haruslah batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara karena perbuatan tersebut terkandung unsur penipuan dan kekhilafan (sesuai Pasal 378 KUHPidana);
10. Bahwa Penggugat baru mengetahui dari pihak Tergugat IV ternyata uang muka yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Mei 2008 adalah uang yang berasal dari pencairan kredit Tergugat I selaku penjamin dan Tergugat II selaku debitur kepada Tergugat IV selaku kreditur. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III. Padahal pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian kredit tersebut Penggugat belum membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Kredit Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang ternyata oleh Tergugat III tanggal tersebut direkayasa dengan dibuat tanggal mundur pada tanggal 28 April 2008. Selanjutnya Tergugat IV (PT Bank Jabar Banten Cabang Soreang) turut pula merekayasa proses pencairan kredit dengan menggunakan jaminan milik Penggugat dengan jalan mencairkan terlebih dahulu kredit atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), padahal diketahui pada saat pencairan tersebut sertifikat yang menjadi jaminan secara hukum bukanlah milik Tergugat I selaku penjamin (*avalist*) melainkan masih milik dan atas nama Penggugat. Bagaimana mungkin kredit cair pada tanggal 15 Mei 2008 sementara akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I baru dibuat pada tanggal 12 Desember 2008 di hadapan Tergugat V dan Tergugat I hingga saat ini belum melunasi seluruh sisa pembelian tanah milik Penggugat sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Bandingkan:

Halaman 5 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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 5





Putusan Yurisprudensi Nomor 1172 K/SIP/1971, tanggal 19 Januari 1972, yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

“Surat bukti jual beli menjadi tidak sah dan dinyatakan batal jika bukti-bukti lainnya yang menjadi dasarnya menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Putusan Yurisprudensi Nomor 701 K/PDT/1997, tanggal 24 Maret 1999, yang apa intinya menyatakan sebagai berikut: “Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Putusan Yurisprudensi Nomor 801 K/SIP/1971, tanggal 22 Desember 1971 *juncto* Nomor 206/1970/PTB PT Bandung, tanggal 17 Februari 1971, yang pada intinya menyatakan sebagai berikut: “Apabila suatu jual beli tanah terbukti dilakukan secara tidak sah, maka iktikad baik pembeli tanah tersebut tidak perlu diperhatikan, sehingga ia tidak perlu diberikan perlindungan hukum”;

11. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang telah memberikan kredit pada Tergugat I melalui prosedur yang tidak benar serta menerima barang jaminan milik Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum dan saat ini berniat melelang barang jaminan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan berdampak pada tindak pidana penadahan seperti yang diatur dalam Pasal 480 ayat (1) KUHPidana yang menyatakan: “barang siapa menjual, menawarkan, menukar, menerima gadai, menerima hadiah atau untuk menarik keuntungan, menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, mengangkut, menyimpan, atau menyembunyikan sesuatu benda yang diketahui atau sepatutnya harus diduga, diperoleh dari kejahatan diancam dengan pidana penjara paling lama 4 tahun karena penadahan”. Selain itu perbuatan Tergugat IV telah bertentangan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang harus dipegang oleh perbankan. Hal ini sesuai dengan Pasal 8 Undang Undang Perbankan (Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998) yang menyatakan dalam rangka pemberian kredit kepada nasabah bank, maka bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan analisis yang mendalam atas nasabah tersebut;
12. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 keduanya dibuat pada tanggal 28 April 2008, padahal diketahui tanggal tersebut dibuat mundur dan tidak dibuat di kantor Tergugat IV melainkan di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat Tergugat II dan pada saat dibuat perjanjian tersebut Penggugat belum mendapatkan pembayaran apapun dari Tergugat I, maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Pasal 1320 KUHPerdara karena mengandung unsur penipuan dan kekhilafan. Oleh karenanya kedua akta tersebut harus batal demi hukum;

13. Bahwa perbuatan Tergugat V yang telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 padahal diketahui pada saat dibuat dan ditandatangani akta tersebut Tergugat I bukanlah pihak yang berhak untuk memiliki objek jual beli tersebut karena harga penjualan hingga saat ini belum dilunasi kepada Penggugat selaku pihak penjual, maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan prinsip kehati-hatian. Oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 berikut segala turutannya harus dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum;
14. Bahwa karena Tergugat I telah terbukti melakukan tindak pidana penipuan kepada Penggugat dan telah divonis selama 2 tahun 6 bulan oleh Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung berdasarkan Putusan Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tanggal 6 Setember 2010 maka akta yang dibuat baik oleh Penggugat dengan Tergugat I, maupun antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat IV yang dibuat di hadapan Tergugat III dan Tergugat V yaitu:
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 berikut segala turutannya;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonvensi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;

Halaman 7 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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

Keseluruhan akta-akta tersebut di atas harus dinyatakan batal demi hukum dan Tergugat I sampai Tergugat V atau siapapun subjek hukum yang menguasai objek tersebut harus dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika tanpa suatu syarat apapun;

15. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang, maka Penggugat mohon ditetapkan sebagai pihak pemilik yang sah atas objek *a quo*;
16. Bahwa sangatlah berdasar apabila Tergugat I sampai dengan Tergugat V dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan, jika Tergugat I sampai dengan Tergugat V lalai dan tidak segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V menyerahkan sertifikat tersebut (objek sengketa) pada Penggugat;
17. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak sia-sia mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. IA Bandung yang mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi)? sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Kavling Kosong Nomor 111;
  - Sebelah Timur : Jalan Jamrud II;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kavling Kosong Nomor 109;
  - Sebelah Barat : Tanah Kavling Kosong Nomor 297 dan Nomor 298;
18. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik berdasarkan Pasal 180 HIR, oleh karenanya Penggugat mohon agar

#### 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

putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Kavling Kosong Nomor 111;
  - Sebelah Timur : Jalan Jamrud II;
  - Sebelah Selatan : Tanah Kavling Kosong Nomor 109;
  - Sebelah Barat : Tanah Kavling Kosong Nomor 297 dan Nomor 298;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang;
4. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 berikut segala turutannya;

Halaman 9 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;
- 6. Menghukum Tergugat I sampai dengan V atau siapapun subjek hukum yang menguasai untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika tanpa suatu syarat apapun;
- 7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan, jika Tergugat I sampai dengan V lalai dan tidak segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan Tergugat I sampai dengan V menyerahkan sertifikat tersebut (objek sengketa) pada Penggugat;
- 8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya bantahan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
- 9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini dan selanjutnya memerintahkan untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang kembali menjadi atas nama Penggugat (Yeany);
- 10. Menghukum Tergugat I sampai dengan V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## Subsidiar:

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

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

## Eksepsi Tergugat III:

### 1.1. Kompetensi absolut;

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini (*exceptie van onbevoegdheid*);

Bahwa gugatan Penggugat dalam petitumnya antara lain meminta untuk pembatalan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008, pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Desember 2008, Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008, dan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;

Bahwa yurisdiksi pengadilan terhadap pembatalan akta jual beli yang secara langsung membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara adalah secara hukum merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan atau yurisdiksi Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 tanggal 12 Desember 2008 sesuai dengan ketentuan Pasal 1 huruf c dan d Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah merupakan tindakan/perbuatan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 merupakan perbuatan hukum administratif dari Turut Tergugat dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik;

## 1.2. Kompetensi relatif;

Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa perkara ini;

Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah barang tetap (tidak bergerak) yang terletak di wilayah Kabupaten Bandung dimana merupakan kewenangan hukum Pengadilan Bale Bandung, dalam hal gugat menyangkut barang tetap, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum barang tetap tersebut terletak, dengan demikian maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negei Bale

Halaman 11 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, dengan diajukan kepada Pengadilan Negeri Bandung maka gugatan Penggugat salah alamat;

Hal mana berdasarkan uraian posita dan petitum tersebut maka secara yuridis jelas bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri KI.IA Bandung untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Berdasarkan alasan dan fakta hukum di atas, maka sangatlah tidak beralasan, tidak berdasar hukum dan salah alamat, jika Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri KI.IA Bandung, oleh karenanya maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (eksepsi *diskualifikasi in person*);

Bahwa Penggugat telah keliru menempatkan dan menarik Dindin Saepudin, S.H., (Notaris/PPAT) sebagai pihak Tergugat III dalam perkara ini, karena tindakan Dindin Saepudin, S.H., membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008, Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 merupakan perbuatan yang berlandaskan kepada kapasitas dan fungsinya selaku Notaris/PPAT. Sehingga karenanya andaikan Penggugat ingin menarik Dindin Saepudin, S.H., sebagai pihak, maka Dindin Saepudin, S.H., dalam kapasitas dan fungsinya selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cukup ditarik sebagai pihak Turut Tergugat yang tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini. Oleh karenanya berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Gugatan kabur/tidak terang dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*);

- 3.1. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak sempurna serta tidak memenuhi asas "jelas dan tegas" sesuai dengan Pasal 8 Rv, karena Penggugat dalam menyusun gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum yang berlaku dan bukti formal, dimana gugatan Penggugat hanya berdasarkan informasi, keterangan dan berdasarkan kesimpulan serta analisa yang keliru, sehingga terdapat kejanggalan-kejanggalan (kontradiksi) serta tidak jelas dalam menentukan kedudukan Para Tergugat sehingga tidak berdasarkan hukum;

- 3.2. Bahwa dasar gugatan yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya mengandung

Halaman 12 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)



pemelintiran dan pengkaburan fakta-fakta hukum yang sebenarnya yang mengakibatkan perkara ini menjadi gelap, tidak terang, dan kabur. Penggugat mendalilkan sepakat untuk melakukan jual beli objek *a quo* dengan Tergugat I sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), Penggugat tidak menyebutkan dasar kesepakatannya dari mana, bahwa yang diketahui oleh Tergugat III nilai yang disepakati adalah sebesar Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) dan menurut pengakuan Penggugat telah dibayar lunas sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008, selanjutnya bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya akta kuasa untuk menjual yang telah ditandatangani oleh Penggugat, sedangkan faktanya adalah Penggugat telah sepakat menandatangani akta tersebut di hadapan Tergugat III sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008, bahkan pada butir 10 halaman 3 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanggal dibuatnya akta tersebut direkayasa yaitu dibuat mundur pada tanggal 28 April 2008, dalil-dalil gugatannya yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum, dalil Penggugat terlalu mengada-ada, apabila Penggugat mendalilkan bahwa akta-akta tersebut dibuat pada tanggal 30 April dimana tanggal tersebut merupakan tanggal dimana ditandatanganinya perjanjian kredit yang seharusnya Penggugat dan Tergugat I secara bersama-sama, bersama Tergugat IV menandatangani akta perjanjian kredit dan akta peralihan hak (pengikatan dan kuasa) di hadapan Tergugat III, akan tetapi karena alasan Penggugat menurut keterangan Tergugat I pada tanggal 30 April Penggugat tidak dapat hadir, maka dengan persetujuan Tergugat IV kepada Tergugat I pengikatan jual beli dan kuasa dilaksanakan lebih dahulu yaitu tanggal 28 April 2008;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas Tergugat IV akui kebenarannya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat IV dalam hal ini mengajukan eksepsi atas gugatan *a quo* mengenai kompetensi absolut, kompetensi relatif dan *diskualifikasi in person*;

Kompetensi absolut;

- 2.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam petitumnya antara lain meminta untuk pembatalan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember, pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008, Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008, dan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang dan sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra (*in casu* Tergugat I);

- 2.2. Bahwa yurisdiksi pengadilan terhadap pembatalan akta jual beli yang secara langsung membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam belas meter persegi) yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara adalah secara hukum merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan atau yurisdiksi Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

- 2.3. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 tanggal 12 Desember 2008 sesuai dengan ketentuan Pasal 1 huruf c dan d Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah merupakan produk/perbuatan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat *in casu* Turut Tergugat) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008, sehingga merupakan perbuatan hukum administratif dari Turut Tergugat dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik;

Kompetensi Relatif;

Halaman 14 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)



- 2.4. Bahwa Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini, karena objek sengketa dalam tuntutananya tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri KI.IA Bandung yang sedang memeriksa atau mengadili perkara ini, dimana objek perkara dalam tuntutan tersebut berada di Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat (*vide* Pasal 118 ayat (3) HIR);

*Diskualifikasi in person;*

- 2.5. Bahwa gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat IV dalam kasus *a quo* adalah sesat/kabur (*obscuur libel*) karena tidak dilandasi oleh hubungan hukum dan alas hukum yang sah sehingga menyebabkan gugatan menjadi *diskualifikasi in person;*

- 2.6. Bahwa definisi hubungan hukum sesuai doktrin (*vide* R. Soeroso, "Pengantar Ilmu Hukum", Sinar Grafika, 1996, halaman 271) wajib memiliki tiga unsur, yaitu:

- Adanya pemilik hak (*bevoegheid*) dan pemegang kewajiban (*plicht*) yang saling berhadapan;
- Adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban tersebut di atas;
- Adanya hubungan antara pemilik hak dan pemegang kewajiban;

- 2.7. Bahwa sesuai dengan unsur yang terkandung dalam doktrin di atas, telah jelas bahwa Tergugat IV sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat disebabkan:

- Pemilik hak (*bevoegheid*) dengan pemegang kewajiban (*plicht*) adalah Tergugat IV selaku kreditur dengan PT Anugrah Karya Lestari Baru (*in casu* Tergugat II) yang merupakan debitur dan Rudi R. Sutantra yang merupakan penjamin/penanggung (*in casu* Tergugat I);
- Objek hubungan hukum adalah kredit dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 110/Desa Cigugur Girang;
- Hubungan hukum yang terjadi adalah hanya antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dindin Saepudin, S.H., (*in casu* Tergugat III);

- 2.8. Bahwa dengan diikutsertakannya Tergugat IV dalam kasus *a quo*, maka patut menjadi pertanyaan dalam kapasitas sebagai apa Penggugat mengajukan gugatannya kepada Tergugat IV, mengingat



tiadanya hubungan hukum yang dapat menjadi alas hak gugatan?

Demikian pula halnya, perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV dalam kasus *a quo* ?;

3. Bahwa dengan demikian, sepatutnya petitum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat:

- A. Kewenangan mengadili/kompetensi absolut;

Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena tuntutan hukum yang diajukan oleh Penggugat merupakan ruang lingkup Tata Usaha Negara;

1. Bahwa secara yuridis tujuan dan maksud dari Perggugat di dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah untuk menyatakan batal terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang;
2. Bahwa tuntutan hukum Penggugat tersebut juga ditegaskan kembali oleh Penggugat pada bagian petitum dalam surat gugatannya halaman 6 butir 5;

- B. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa dalam posita gugatan Nomor 1 Penggugat telah mendalilkan objek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang telah dikonversi menjadi sertifikat hak milik sedangkan dalam petitum angka 5 menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;

Bahwa dengan uraian tersebut gugatan menjadi tidak jelas dan membingungkan bagi Turut Tergugat karena yang menjadi objek sengketa itu sertifikat hak guna bangunan atau sertifikat hak milik karena ada data di kantor Turut Tergugat, antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang adalah sangat berbeda baik subjek haknya (pemilik tanahnya) maupun objeknya (lokasi tanahnya);

Bahwa di samping uraian tersebut di atas juga telah menyatakan batal atau cacat hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sekarang telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110/Desa Cigugur Girang tetapi di sisi yang lain Penggugat juga telah memohon agar sertifikat tersebut dikembalikan kepada Penggugat, hal ini membingungkan Turut Tergugat karena pembatalan sertifikat tidak dapat diikuti dengan penyerahan sertifikat kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) maka dengan demikian sudah selayaknya gugatan Penggugat agar tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 7 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.966.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 273/PDT/2012/PT BDG, tanggal 18 Juli 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 7 Desember 2011 Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013 adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YEANY tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 273/PDT/2012/PT BDG, tanggal 18 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 7 Desember 2011;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur

Halaman 17 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Tanah Kavling kosong Nomor 111;
  - Sebelah Timur Jalan Jamrud II;
  - Sebelah Selatan Jalan Jamrud II Kavling Nomor 109;
  - Sebelah Barat Tanah Kavling kosong Nomor 298 dan Nomor 297;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang;
4. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 berikut segala turutannya;
  - Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;
6. Menghukum Tergugat I sampai dengan V atau siapapun subjek hukum yang menguasai untuk mengembalikan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibalik namakan atas nama Rudy S. Sutantra kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika tanpa suatu syarat apapun;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi

Halaman 18 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)





putusan ini dan selanjutnya memerintahkan untuk membaliknamakan SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang kembali menjadi atas nama Penggugat (Yeany);

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 3 November 2014 dan tanggal 14 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 29 April 2015 dan tanggal 11 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 10/SRT.PDT/PK/2015/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 29 April 2015 dan tanggal 11 Mei 2015;

Bahwa setelah itu oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 5 Mei 2015 dan tanggal 13 Mei 2015 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding diajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 9 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I, II/Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, III/Para Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah: Memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat IV:

A. Kedudukan Hukum Pemohon;

1. Bahwa Pemohon adalah semula Termohon Kasasi IV/Termohon Banding IV/Tergugat IV dalam Perkara Perdata Nomor 292 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juncto* Nomor 273/PDT/2012/PT BDG *juncto* Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg;

2. Bahwa Pemohon telah menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung RI di tingkat kasasi pada tanggal 3 November 2014, setidaknya tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan tersebut dengan permohonan peninjauan kembali ini belum lewat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, yaitu 180 (seratus delapan puluh) hari setelah pemberitahuan isi putusan;
3. Bahwa alasan hukum Pemohon menyampaikan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 292 K/PDT/2013 berpendapat, bahwa putusan dalam perkara tersebut secara *Judex Juris* Hakim Agung Mahkamah Agung RI dalam memutus perkara tersebut memperlihatkan adanya suatu kekhilafan Hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata;
4. Bahwa adapun amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 292 K/PDT/2013 yang dimohonkan peninjauan kembali oleh Pemohon adalah sebagai berikut:

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi Yeany, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 273/PDT/2012/PT BDG, tanggal 18 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 7 Desember 2011;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang milik Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara Tanah Kavling Kosong Nomor 111;
  - Sebelah Timur Jalan Jamrud II;
  - Sebelah Selatan Jalan Jamrud II Kavling Nomor 109;
  - Sebelah Barat Tanah Kavling Kosong Nomor 298 dan Nomor 297;

Halaman 20 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 716 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang;
4. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
  - Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
  - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 berikut segala turutannya;
  - Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;
6. Menghukum Tergugat I sampai dengan V atau siapapun subjek hukum yang menguasai untuk mengembalikan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> yang sekarang telah dikonversi menjadi SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika tanpa suatu syarat apapun;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini dan selanjutnya memerintahkan untuk membaliknamakan SHM Nomor 110/Desa Cigugur Girang kembali menjadi atas nama Penggugat (Yeany);
5. Bahwa berdasarkan putusan tersebut di atas, Pemohon keberatan dan meminta kepada Hakim Agung Mahkamah Agung untuk meninjau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali secara *Judex Juris* putusan Hakim Agung Mahkamah Agung RI dalam memutus perkara *a quo*, karena Pemohon melihat adanya suatu kekhilafan atau sesuatu kekeliruan yang nyata mengenai pertimbangan dari Hakim Agung Mahkamah Agung dalam memutus perkara *a quo* tanpa memperhatikan dasar-dasar hukum, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terdapat/terungkap dalam persidangan-persidangan di tingkat *Judex Facti*;

B. Hakim Agung Mahkamah Agung telah khilaf dan keliru menerapkan putusan perkara pidana Rudi S. Sutantra untuk menyatakan perbuatan melawan hukum dari Pemohon yang sama sekali tidak terkait dengan perkara *a quo*, serta membatalkan akta-akta autentik tanpa dasar hukum yang relevan;

1. Bahwa Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum pertimbangan dari Hakim Agung Mahkamah Agung untuk menerima putusan kasasi dari Termohon dengan menyatakan Pemohon telah melakukan “perbuatan melawan hukum” dan membatalkan akta-akta otentik dalam perkara kasasi yang terkait dengan dasar hukum pemberian kredit Pemohon kepada Rudy S. Sutantra (Tergugat I), yaitu:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
- Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30, tanggal 28 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
- Akta Perjanjian Kredit 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat III;
- Akta Jual Beli Nomor 630/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 631/2008 tanggal 12 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat V;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2156/2008 berikut segala turutannya;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Cigugur Girang yang sudah dibaliknamakan atas nama Rudy S. Sutantra;

(Bukti P-13);

Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg merupakan perbuatan melawan hukum dari Rudi S. Sutantra, dan bukan Pemohon, serta sama sekali tidak terkait dengan keabsahan dan kebenaran akta-akta yang dibuat oleh Para Notaris tersebut;

Halaman 22 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)



2. Bahwa Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg, merupakan perbuatan hukum/tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Rudi S. Sutantra selaku Tergugat I kepada Termohon (semula Penggugat) perihal kerugian dari adanya “iktikad tidak baik” yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) dalam memenuhi pembayaran terhadap objek jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> kepada Pemohon, bukan “perbuatan melawan hukum” atau “tindak pidana” yang dilakukan terkait keabsahan dan kebenaran akta-akta yang dibuat oleh Notaris Dindin Saepudin, S.H., selaku Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V;  
(Bukti T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7);
3. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum Hakim Agung Mahkamah Agung RI halaman 23, menjelaskan:  
“..... Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29, dan pada waktu itu Tergugat I baru menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka, dan uang tersebut pada tanggal 26 Mei 2008 telah dipergunakan oleh Penggugat untuk menebus sertifikat tanah sengketa di Bank Bumi Artha.....”;  
Dalam pertimbangan hukum tersebut dapat terlihat, bahwa Termohon (Penggugat) mengakui adanya perjanjian pengikatan jual beli, maka dari itu Termohon menerima uang muka sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 26 Mei 2008 yang dipergunakan oleh Penggugat untuk menebus sertifikat tanah sengketa di Bank Bumi Artha, artinya Termohon mengetahui bahwa tujuan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual yang dibuat adalah untuk kepentingan dalam rangka peminjaman kredit yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I) kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) selaku Pemohon;
4. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum Hakim Agung Mahkamah Agung RI selanjutnya pada halaman 23, menjelaskan:  
“..... dan selanjutnya sertifikat asli tanah sengketa diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk proses pembuatan Akta Jual Beli, akan tetapi Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah sengketa sampai dengan saat ini belum pernah dibuat,

Halaman 23 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016





sehingga dengan demikian jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I belum pernah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB).....”;

Dalam pertimbangan hukum tersebut jelas, bahwa akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak akan pernah terjadi, karena yang menjadi dasar hukum akta jual beli dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual. Oleh karena itu, Hakim Agung Mahkamah Agung keliru dan khilaf apabila alasan hukum yang menjadi pembatalan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V adalah tidak adanya persetujuan dari suami Termohon (sdr. Lie Andri Lukito) sebagaimana dalam pertimbangan Hakim Agung Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyebutkan “Mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. (Bukti TT-1, TT-2);

Kemudian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) dengan Termohon (Penggugat) di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008, secara jelas dan nyata bahwa Termohon dan suami Termohon sdr. Lie Andri Lukito telah sepakat menandatangani dan memberikan persetujuan terhadap akta-akta tersebut. Hal tersebut tidak terbantahkan baik dalam proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., maupun Perkara Perdata Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung. (Bukti P-3, P-4, TT.III-1, TT.III-2, T.IV-1, T.IV-2);

5. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum Hakim Agung Mahkamah Agung selanjutnya pada halaman 23, menjelaskan:

“..... sebagai dasar peralihan hak atas tanah sengketa menjadi cacat hukum dan tidak sah karena Surat Kuasa tanggal 28 April 2008 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I bukan Surat Kuasa Untuk Membeli akan tetapi Surat Kuasa Untuk Menjual saja, dan tidak mempunyai iktidak tidak baik dalam proses jual beli tersebut bilamana Tergugat I di samping bertindak sebagai Penjual (Pihak Pertama) dan juga bertindak selaku Pembeli (Pihak Kedua);

Dalam pertimbangan hukum tersebut, Hakim Agung telah keliru dan khilaf, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008, sudah jelas dan tegas menyatakan:

Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29:

"Pihak pertama selanjutnya dengan ini "memberi kuasa" pula kepada pihak kedua untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilakukan untuk dan atas nama pihak pertama melakukan dan menjalankan hak-hak, kepentingan-kepentingan kekuasaan dari pihak pertama sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah hak tersebut untuk keperluan itu melakukan segala tindakan baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan". (Bukti P-3. T.III-1, T.IV-1);

Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30:

"..... Menurut keterangan untuk melakukan perbuatan hukum yang akan disebutkan, telah mendapat persetujuan suami dari suaminya yaitu:..... Lie Andri Lukito,.....";

Kemudian memberi kuasa kepada Rudi S. Sutantra (Tergugat I):

-----teristimewa-----

Untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada "penerima kuasa" ataupun "pihak lain" yang akan ditunjuk oleh yang diberi kuasa atas sebidang tanah Hak Milik, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Desa Cigugur Girang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany. (Bukti P-4, T.III-2, T.IV-2);

(Dalam bukti *a quo*, jelas tersurat maupun tersirat bahwa Rudi S. Sutantra selaku penerima kuasa diberikan kuasa untuk membeli objek tersebut, sehingga pertimbangan Hakim Agung Mahkamah Agung yang mensyaratkan harus adanya Surat Kuasa Membeli sangat tidak relevan);

Hubungan hukum antara Termohon dengan Rudy S. Sutantra merupakan hubungan hukum jual beli yang sah karena Termohon telah menerima sebagian uang, dan dinyatakan secara sah dalam akta autentik. Permasalahan adanya kekurangan pembayaran dari Rudy S. Sutantra tidak dapat dimajukan sebagai dalil yang membatalkan Akta Autentik jual-beli tersebut, yang dapat merugikan pihak Pemohon yang beriktikad baik;

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, yang menjadi perselisihan hukum antara Termohon (Penggugat) dengan Rudy S.

Halaman 25 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)



Sutantra (Tergugat I) adalah hubungan hukum perihal tidak adanya pemenuhan pembayaran atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 yang dilakukan oleh Termohon (Penggugat) dengan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung selaku Tergugat III pada tanggal 20 November 2008, yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Termohon (Penggugat), Rudy S. Sutantra (Tergugat I), dan persetujuan suami Termohon (Lie Andri Lukito), dimana dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29, yang secara jelas dan tegas dinyatakan:

“Jual beli/pelepasan hak tanah berikut bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) dari jumlah uang mana oleh pihak pertama telah diterima diakui telah diterima dari pihak kedua sebelum penandatanganan akta ini, sehingga untuk sejumlah penerimaan uang tersebut akta berlaku pula sebagai kuitansi”;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., merupakan perbuatan hukum atau tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I) terkait dengan tidak adanya pemenuhan pembayaran sesuai dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli. Oleh karena itu, hal tersebut merupakan “perbuatan ingkar janji” (*wanprestasi*) dalam hal kewajiban Rudy S. Sutantra (Tergugat I) yang tidak memenuhi hak Pemohon (Penggugat) perihal pembayaran sejumlah uang untuk pelunasan harga pembelian tanah yang telah disepakati sebelumnya sebagaimana sesuai dengan “perjanjian pengikatan jual beli”;
8. Bahwa patut menjadi persangkaan, seandainya Rudy S. Sutantra (Tergugat I) telah membayar lunas harga jual beli tanah tersebut kepada Termohon (Penggugat), maka dapat dipastikan perkara *a quo* maupun perkara pidana yang dilaporkan oleh suami Termohon sdr. Lie Andri Lukito dalam Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak akan pernah terjadi”. Pertu diketahui, bahwa laporan pidana yang dilakukan oleh suami Termohon pada tanggal 28 Mei 2009, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli, Surat Kuasa Untuk Menjual dilakukan pada tanggal 28 Mei 2008, dan Perjanjian Kredit pada tanggal 28 April 2008, artinya laporan pidana tersebut 1 (satu) tahun setelah dibuatnya akta-akta tersebut;



9. Bahwa “perbuatan melawan hukum” terkait tindak pidana yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak dapat dijadikan sebagai “dasar hukum” Hakim Agung Mahkamah Agung menyatakan Pemohon telah melakukan “perbuatan melawan hukum”, artinya tindak pidana yang dilakukan “seseorang” yaitu Rudy S. Sutantra (Tergugat I), tidak serta merta menyatakan Pemohon, Tergugat III, Tergugat V telah melakukan “perbuatan melawan hukum”, karena dalam perkara pidana tersebut secara hukum dalam putusannya tidak ada yang menyatakan Pemohon, Tergugat III, Tergugat V melakukan “tindak pidana” atau “turut serta melakukan tindak pidana”;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelas, hubungan hukum perbuatan pidana dimaksud adalah hubungan hukum antara Termohon dengan Rudy S. Sutantra (Tergugat I). Oleh karena itu, akta-akta yang terkait dengan pemberian kredit yang dilakukan oleh Pemohon kepada PT Anugrah Karya Lestari Baru selaku Tergugat II merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sempurna sebagai bukti formil;
11. Bahwa bukti-bukti otentik tersebut di atas, tidak dapat dibatalkan selama Pejabat Negara dalam hal ini Notaris Dindin Saepudin, S.H., selaku Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V yang membuat akta-akta tersebut dalam proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung tidak terbukti adanya perbuatan atau keterlibatan (turut serta) terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I);
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam proses pembuktian di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung, terbukti secara formil maupun materiil, Termohon (Penggugat) dan suami Termohon sdr. Lie Andri Lukito mengakui, menandatangani, dan menyetujui kebenaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008 yang merupakan barang bukti dalam Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung;
- C. Hakim Agung Mahkamah Agung tidak memperhatikan dan menerapkan dasar hukum kekuatan hukum bukti formal dalam putusan kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Hakim Agung Mahkamah Agung secara *Judex Juris* telah khilaf dan keliru dalam memutus perkara kasasi dengan tidak memperhatikan dan menerapkan secara hukum tentang kekuatan hukum bukti formil;
2. Bahwa Hakim Agung Mahkamah Agung secara *Judex Juris* telah khilaf dan keliru dalam putusannya membatalkan seluruh akta-akta otentik yang menjadi dasar hukum dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh Pemohon kepada Tergugat II (PT Anugrah Karya Lestari Baru) sebagaimana dalam petitum perkara *a quo* yang diajukan oleh Termohon tanpa memperhatikan dan menerapkan secara hukum tentang kekuatan hukum bukti formil;
3. Bahwa bukti-bukti formil yang menjadi dasar hukum dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh Pemohon kepada Tergugat II (PT Anugrah Karya Lestari Baru) secara hukum telah sah berdasarkan “Perjanjian Kredit Nomor 31 di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., (Tergugat III) Notaris di Bandung pada tanggal 30 April 2008”, dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany selaku Termohon yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 110/Desa Cigugur Girang atas nama Rudy S. Sutantra (Tergugat I) selaku Penjamin dalam perjanjian kredit tersebut berdasarkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryani, S.H., Notaris Kabupaten Bandung selaku Tergugat V pada tanggal 12 Desember 2008. (Bukti TT-2 dan TT-4);
4. Bahwa objek jaminan tersebut telah didaftarkan Hak Tanggungan oleh Pemohon melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung selaku Turut Tergugat dalam perkara gugatan *a quo* berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari Rudy S. Sutantra (Tergugat I) Nomor 15 di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung (Tergugat III) pada tanggal 20 November 2008, yaitu Hak Tanggungan Nomor 2156/2008, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, oleh karenanya mempunyai kekuatan hukum dan dilindungi undang-undang sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. (T.IV-6, T.IV-7, TT-3, TT-4);
5. Bahwa peralihan hak Perjanjian Jual Beli tersebut, diperoleh atas dasar “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” Nomor 29 di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal

Halaman 28 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016





20 November 2008 dan serta merta telah dilakukan pemberian kuasa berdasarkan "Surat Kuasa Untuk Menjual" pada tanggal 20 November 2008. (T.IV-1 dan T.IV-2);

Mengenai Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 yang dilakukan di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008, yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Penggugat sekarang Termohon dan Tergugat I (Rudy S. Sutantra) menyebutkan:

"Jual beli/pelepasan hak tanah berikut bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) dan jumlah uang mana oleh pihak pertama telah diterima diakui telah diterima dari pihak kedua sebelum penandatanganan akta ini, sehingga untuk sejumlah penerimaan uang tersebut akta berlaku pula sebagai kuitansi". (Bukti T.III-1);

Artinya, Pihak Pertama selaku Penggugat sekarang Termohon telah mengakui dan menerima uang hasil dari penjualan tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> dari Tergugat I selaku penjamin dalam Perjanjian Kredit Nomor 31 di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung (Tergugat III) pada tanggal 30 April 2008. Kesepakatan dan penandatanganan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam pembuatan akta tersebut telah terbukti kebenarannya, karena antara Penggugat dengan Tergugat I telah melaksanakan "perjanjian pengikatan jual beli" di hadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT, artinya perjanjian tersebut sah secara hukum;

7. Bahwa akta-akta tersebut telah dibuat dan dilakukan sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- Adanya kesepakatan antara Termohon (Penggugat) dengan Tergugat I (Rudy S. Sutantra), untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dilakukan di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008;
- Tergugat I dan Termohon (Penggugat) cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sebagaimana dalam pengikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual tersebut pihak Penggugat mendapat



persetujuan dari suaminya (Lie Andri Lukito) dalam menandatangani akta-akta tersebut;

- Suatu hal tertentu dalam akta tersebut jelas adanya pengikatan jual beli dan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dilakukan antara Termohon (Penggugat) dengan Tergugat I perihal objek tanah terletak di Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Desa Cigugur Girang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany;
- Suatu sebab yang halal dalam akta tersebut jelas, yaitu adanya objek yang jelas untuk terjadinya peralihan hak objek tanah tersebut antara Termohon (Penggugat) dengan Tergugat I pada saat itu atas sebab suatu yang halal;

Mengenai Kekuatan Hukum Surat Kuasa Untuk Menjual;

8. Bahwa merujuk pada pertimbangan Hakim Agung Mahkamah Agung dalam memutus perkara kasasi di halaman 23 dijelaskan, alasan lain dibatalkannya Surat Kuasa Menjual adalah karena tidak adanya kuasa untuk membeli yang diberikan oleh Termohon (Penggugat) kepada Rudy S. Sutantra (Tergugat I). Hal tersebut merupakan alasan hukum atas dasar hukum yang keliru, karena jelas dalam surat kuasa untuk menjual;
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, serta merta dibuatlah Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 di hadapan Tergugat III selaku Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung pada tanggal 20 November 2008 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat sekarang Termohon beserta suami Termohon (sdr. Lie Andri Lukito). Surat kuasa yang diberikan Termohon/Penggugat kepada Tergugat I selaku penerima kuasa menyebutkan:

“.....Menurut keterangan untuk melakukan perbuatan hukum yang akan disebutkan, telah mendapat persetujuan suami dari suaminya yaitu:..... Lie Andri Lukito,.....”;

Kemudian memberi kuasa kepada Rudi S. Sutantra (Tergugat I);

-----teristimewa-----

Untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada “Penerima Kuasa” ataupun “pihak lain” yang akan ditunjuk oleh yang diberi kuasa atas sebidang tanah hak milik, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Desa Cigugur Girang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya, Tergugat I (Rudy S. Sutantra) selaku Penerima Kuasa berhak menjual kepada diri sendiri ataupun pihak lain. Faktanya, Tergugat menjual dan membeli sendiri berdasarkan surat kuasa tersebut dengan melakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V Notaris Kabupaten Bandung dalam perkara *a quo*, dengan harga Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai dengan nilai harga dalam “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” antara Termohon (Penggugat) dan Tergugat I (Rudy S. Sutantra). (Bukti T.III-2);

10. Bahwa surat kuasa yang diberikan oleh Termohon selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat I selaku Penerima Kuasa, telah terjadi pelimpahan atas dasar “persetujuan” antara Penggugat (Termohon) dengan Tergugat I dalam melakukan sesuatu apa yang telah dituangkan dalam surat kuasa yang dibuat tersebut. Mengenai hal tersebut secara jelas pengaturannya dapat kita temui secara tersirat dalam Pasal 1792, 1313, dan 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan:

Pasal 1792 KUHPerdata;

“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”;

Pasal 1313 KUHPerdata;

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”;

Pasal 1233 KUHPerdata;

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah adanya “persetujuan”, yang berisi pemberian kekuasaan atau kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Dengan tetap berpegangan pada unsur-unsur itu, maka dapat disimpulkan antara Termohon selaku Pemberi Kuasa dengan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) selaku Penerima Kuasa telah terjadi “persetujuan” hubungan hukum antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;

Mengenai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli;

Halaman 31 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



12. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Hakim Agung Mahkamah Agung pada halaman 23, mengenai Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V, merupakan akta jual beli yang sah secara hukum, karena Tergugat I selaku penerima kuasa untuk menjual adalah pihak yang berhak untuk menjual sekaligus sebagai pihak yang berhak untuk membeli terhadap objek tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany. Hal tersebut secara jelas tertuang dalam "Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30" di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung selaku Tergugat III. Hal tersebut secara jelas telah ditandatangani oleh Pemohon dan mendapat persetujuan suami Pemohon (sdr. Lie Andri Lukito), sebagaimana dalam isi akta tersebut menjelaskan, bahwa Penerima Kuasa berhak:

-----teristimewa-----

Untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada "Penerima Kuasa" ataupun "pihak lain" yang akan ditunjuk oleh yang diberi kuasa atas sebidang tanah Hak Milik, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Desa Cigugur Girang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany;

13. Bahwa perlu kami sampaikan kembali, akta jual beli antara Termohon dengan Rudi S. Sutantra selaku Tergugat I tidak akan pernah terjadi, karena pada awalnya antara Termohon dengan Tergugat I telah melakukan kesepakatan yang dituangkan dalam "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" Nomor 29 dan "Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30" di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung selaku Tergugat III pada tanggal 20 November 2008. Hal tersebut dengan jelas Termohon dan suami Termohon (sdr. Lie Andri Lukito) menandatangani dan menyetujui terhadap akta-akta dan isi perjanjian tersebut. Oleh karenanya, Majelis Hakim Mahkamah Agung secara *Judex Juris* khilaf dan keliru apabila membatalkan akta-akta otentik tersebut dengan alasan Tergugat I tidak beriktikad baik dalam melakukan akta jual beli, justru sebaliknya perbuatan Termohon yang tidak beriktikad dengan mengingkari terhadap perjanjian apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut di atas;

Mengenai Pengakuan Dan Penandatanganan Akta;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam proses pembuktian di Pengadilan Negeri Klas IA Bandung, terbukti secara formil dan



materiil dalam proses persidangan Termohon (Penggugat) dan suami Termohon sdr. Lie Andri Lukito tidak menyangkal dan membantah terhadap pengakuan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual, sehingga secara formil maupun materiil akta-akta tersebut sah secara hukum sebagaimana alasan hukum Pemohon sesuai dengan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Bandung meyakini dalam pertimbangan putusannya sebagai berikut:

Halaman 56 alinea 4:

“Menimbang, bahwa selama persidangan, Penggugat tidak pernah melakukan penyangkalan baik terhadap tanda tangannya maupun tanda tangan suaminya yang tertera di dalam akta kuasa untuk menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III tersebut, dan tidak juga pernah menuduh bahwa Tergugat III atau Tergugat I telah memalsukan tanda tangan Penggugat dan suami Penggugat dan/atau melaporkannya sebagai tindak pidana pemalsuan surat”;

Halaman 57 alinea 1:

“Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa baik akta pengikatan jual beli maupun akta kuasa untuk menjual sebagaimana tersebut di atas, dua-duanya telah ditandatangani oleh Penggugat dan suami Penggugat (Lie Andri Lukito) secara sadar, tanpa adanya tekanan atau paksaan baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat III, karenanya kedua akta tersebut adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat I”;

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, akta pengikatan perjanjian jual beli dan akta surat kuasa untuk menjual merupakan akta otentik secara sah diakui kekuatan hukum yang sempurna, artinya bukti-bukti tersebut secara formil harus dianggap benar kecuali pihak lain menyangkal kebenarannya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”;

16. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut, maka kekuatan pembuktian materiil atas keterangan-keterangan yang ada dalam akta tersebut secara formil benar adanya dan mengikat para pihak sebagai undang-





undang, sehingga apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan, maka tidak diperlukan bukti pendukung lain yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut benar selama tidak ada Penggugat atau pihak lain yang menyangkal kebenarannya;

D. Hakim Agung Mahkamah Agung Telah Khilaf Dan Keliru Menyatakan Pemohon Melakukan “Perbuatan Melawan Hukum”;

1. Bahwa secara *Judex Juris* Hakim Agung Mahkamah Agung telah khilaf dan keliru dalam memutus perkara kasasi yang menyatakan Pemohon telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” tanpa memperhatikan dan menerapkan secara hukum tentang dasar hukum yang menyatakan Pemohon telah melakukan “perbuatan melawan hukum”;
2. Bahwa dalam pertimbangan putusannya, Hakim Agung Mahkamah Agung tidak melihat secara keseluruhan apa yang menjadi dasar hukum yang menyatakan Pemohon melakukan “perbuatan melawan hukum” tanpa memperhatikan dan menerapkan secara hukum penerapan dasar hukum pidana dan kekuatan hukum bukti formil dalam perkara kasasi;
3. Bahwa dengan putusan Hakim Agung Mahkamah Agung dalam mengadili dan memutus perkara kasasi, yang membatalkan seluruh akta-akta otentik sebagai dasar hukum Pemohon dalam melakukan pemberian kredit kepada Tergugat II (PT Anugrah Karya Lestari Baru), jelas hal tersebut sangat merugikan Pemohon, karena dasar hukum pembatalan akta-akta tersebut Hakim Agung Mahkamah Agung dalam pertimbangannya memperlihatkan adanya suatu kekhilafan atau sesuatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa Hakim Agung Mahkamah Agung tidak secara jelas dan tegas menyatakan apa yang menjadi dasar hukum Pemohon melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalam perkara *a quo* yang menjadi permasalahan adalah konteks tentang kerugian tidak adanya “iktikad tidak baik” yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) dalam memenuhi pembayaran terhadap objek jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> kepada Pemohon, bukan perbuatan hukum yang dilakukan terkait keabsahan dan kebenaran akta-akta yang dibuat oleh Notaris Dindin Saepudin, S.H., selaku Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V;

4. Bahwa telah dijelaskan dan diuraikan oleh Pemohon dalam permohonan ini sebagaimana dalam poin-poin sebelumnya, bahwa



tidak ada hubungan atau rangkaian perbuatan atau peristiwa hukum yang menjadi “kesalahan” Pemohon, Tergugat III, Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan keabsahan dan kebenaran akta-akta otentik baik dalam proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., maupun Perkara Perdata Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung;

5. Bahwa dalam proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., secara materiil tidak ada perbuatan hukum yang membuktikan bahwa Pemohon, Tergugat III, Tergugat V melakukan tindak pidana atau turut serta melakukan tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I), artinya Hakim Agung tidak dapat memutus perkara kasasi dengan menyatakan Para Tergugat dalam hal ini Pemohon selaku Tergugat IV melakukan “perbuatan melawan hukum” tanpa adanya keterlibatan Pemohon, Tergugat III, Tergugat V terbukti melakukan perbuatan pidana dalam proses pemeriksaan perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I);
6. Bahwa hubungan hukum Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., adalah hubungan hukum antara Termohon (Penggugat) dengan Rudy S. Sutantra (Tergugat I), sedangkan hubungan hukum antara Termohon dengan Pemohon adalah hubungan keperdataan terkait dengan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29” dan “Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30” di hadapan Notaris Dindin Saepudin, S.H., Notaris di Bandung selaku Tergugat III pada tanggal 20 November 2008, yang merupakan dasar hukum terhadap syarat-syarat pemberian fasilitas kredit yang dilakukan Pemohon (Bank BJB) kepada Tergugat III (PT Anugrah Karya Lestari Baru);
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Pemohon, karena terbukti dalam Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak ada hubungan keterlibatan Pemohon, Tergugat III, Tergugat V terkait dengan pembuatan akta-akta otentik terdapat kesalahan atau perbuatan melawan hukum terhadap tindak pidana yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I). Begitupun dalam proses Perkara Perdata Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tidak ada fakta formil maupun materiil adanya cacat hukum dalam proses akta-akta otentik yang dibuat oleh Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dindin Saepudin, S.H., selaku Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V;

8. Bahwa dengan adanya kekhilafan dan kekeliruan Hakim Agung Mahkamah Agung dalam memutus perkara kasasi, dengan menyatakan Pemohon melakukan “perbuatan melawan hukum” dan membatalkan akta-akta otentik dalam perkara kasasi yang terkait dengan dasar hukum pemberian kredit Pemohon kepada Tergugat II (PT Anugrah Karya Lestari Baru) berakibat kerugian bagi Pemohon selaku bank yang memberikan fasilitas kredit. Oleh karena itu, Pemohon berharap Hakim Agung Mahkamah Agung meninjau kembali terhadap Putusan Kasasi Nomor 292 K/PDT/2013., tanggal 28 November 2013 dengan mempertimbangkan dasar-dasar hukum yang dimaksud Pemohon dalam dalil-dalil permohonan peninjauan kembali;

Memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat III:

1. Keberatan terhadap pertimbangan Hakim Agung yang jelas mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;

Bahwa Pemohon sangat berkeberatan terhadap pertimbangan Hakim Agung (*Judex Juris*) yang menyatakan bahwa, “ ....akan tetapi Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah sengketa sampai dengan saat ini belum pernah dibuat, sehingga dengan demikian jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I belum pernah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tidak pernah terjadi sebagaimana disebutkan bahwa “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”, sehingga Akta Jual Beli Nomor 630/2008 sebagai dasar peralihan hak atas tanah sengketa menjadi cacat hukum dan tidak sah karena Surat Kuasa tanggal 28 April 2008 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I bukan surat kuasa untuk membeli melainkan surat kuasa untuk menjual saja.....”;

Bahwa dengan pertimbangan tersebut jelas terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dengan alasan sebagai berikut:

- A. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 di hadapan Pemohon/Tergugat III selaku Notaris tanggal 20 November 2008, sudah jelas dan tegas menyebutkan:

Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29/2008:

Halaman 36 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



“Pihak pertama selanjutnya dengan ini “memberi kuasa” pula kepada pihak kedua untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilakukan untuk dan atas nama pihak pertama melakukan dan menjalankan hak-hak, kepentingan-kepentingan kekuasaan dari pihak pertama sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah hak tersebut untuk keperluan itu melakukan segala tindakan baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan”. (Bukti P-3, T.III-1, T.IV-1);

Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30/2008:

“Untuk menjual dan/atau melepaskan hak kepada “penerima kuasa” ataupun “pihak lain” yang akan ditunjuk oleh yang diberi kuasa atas sebidang tanah hak milik, terletak di Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Desa Cigugur Girang berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 110/Desa Cigugur Girang seluas 716 m<sup>2</sup> atas nama Yeany. (Bukti P-4, T.III-2, T.IV-2);

Bahwa apabila diperhatikan dengan saksama Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tersebut telah disetujui dan ditandatangani oleh suami Penggugat menyebutkan “..... Menurut keterangan untuk melakukan perbuatan hukum yang akan disebutkan, telah mendapat persetujuan suami dari suaminya yaitu Lie Andrie Lukito”. Dengan telah disetujui, dibuktikan dengan ditandatangani oleh suami maka artinya telah sesuai dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menyebutkan “mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”;

B. Bahwa pertimbangan yang menyebutkan “..... yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I bukan surat kuasa untuk membeli melainkan surat kuasa untuk menjual saja,.....”;

Bahwa dalam praktek hukum yang berlaku tidak dikenal adanya surat kuasa untuk membeli, apabila seseorang akan membeli tanah yang berarti akan memperoleh suatu hak dari tanah tersebut apakah mungkin terlebih dahulu meminta surat kuasa kepada penjual untuk dibuatkan surat kuasa untuk membeli, untuk membeli tidaklah diperlukan adanya surat kuasa untuk membeli, karena pembeli dapat langsung bertindak untuk diri sendiri sebagai pembeli tanpa harus adanya kuasa untuk membeli;

C. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 tanggal 28 April 2008 yang merupakan perjanjian *assesoir* dari perjanjian pokoknya



yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29/2008, Tergugat I (Rudy S. Sutantra) selaku penerima kuasa berhak menjual kepada diri sendiri ataupun pihak lain. Secara yuridis formil maka peralihan atas tanah tersebut telah dilaksanakan secara sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryani, S.H., (Tergugat V), Tergugat I (Rudy S. Sutantra) menjual dan membeli sendiri dengan harga Rp1.125.000.000,00 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai dengan nilai harga dalam “perjanjian pengikatan jual beli” antara Termohon (Penggugat) dengan Tergugat I (Rudy S. Sutantra). (Bukti T.III-2);

D. Bahwa Termohon (Penggugat) pada dalil gugatan perkara *a quo* awalnya menyangkal dan tidak mengakui adanya surat kuasa tersebut namun berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang diajukan di persidangan terungkap fakta bahwa ternyata terbukti kebenarannya Termohon telah membuat, menandatangani surat kuasa tersebut di hadapan Pemohon/Tergugat III. Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 secara hukum adalah sah karena dalam proses formil pembuatannya telah sesuai dan berdasarkan surat kuasa tersebut telah ada pelimpahan berdasarkan persetujuan antara Termohon dan Tergugat I, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata:

- Pasal 1792 KUHPerdata;

“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”;

- Pasal 1313 KUHPerdata;

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”;

- Pasal 1233 KUHPerdata;

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

E. Bahwa Pemohon sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Bandung Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 18 Juli 2012 yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 273/Pdt/2012/PT BDG., yang telah tepat dalam pertimbangannya dan sesuai fakta yang terungkap di persidangan. Dalam pertimbangan hukumnya halaman 56 alinea ke-1, menyatakan,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa walaupun Penggugat dan Tergugat III berbeda pendapat mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagaimana diuraikan di atas, secara formal kedua-duanya telah mengakui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan April 2008 telah dilaksanakan perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT, atau dengan kata lain, majelis berpendapat bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilangsungkan secara sah;

Selanjutnya dalam halaman 57 alinea ke-1, menyatakan, “Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa baik akta pengikatan jual beli maupun akta kuasa untuk menjual sebagaimana tersebut di atas, dua-duanya telah ditandatangani oleh Penggugat dan suami Penggugat secara sadar, tanpa adanya tekanan atau paksaan baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat III, karenanya kedua akta tersebut adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat I”;

2. Hakim Agung Mahkamah Agung telah khilaf dan keliru menerapkan dasar hukum Putusan Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg;
  - A. Bahwa Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk menerima permohonan kasasi dan membatalkan akta-akta otentik yang keabsahannya tidak terbantahkan;
  - B. Putusan Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., menyebutkan bahwa perbuatan penipuan yang dilakukan Tergugat I adalah tidak melunasi harga jual beli tanah kepada Termohon/Penggugat sesuai kesepakatan yaitu sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) dimana uang yang telah dibayarkan dan diterima oleh Penggugat baru sejumlah Rp535.000.000,00 (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah);
  - C. Bahwa Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., merupakan perbuatan hukum atau tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I) terkait dengan tidak adanya pemenuhan pembayaran sesuai dengan pengikatan perjanjian jual beli. Oleh karena itu dalam pemeriksaan perkara *a quo* yang merupakan pemeriksaan secara perdata perbuatan tersebut merupakan “perbuatan ingkar janji” (*wanprestasi*) dalam hal kewajiban Rudy S. Sutantra (Tergugat I) yang tidak memenuhi pembayaran kepada Termohon perihal pembayaran

Halaman 39 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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

sejumlah uang untuk pelunasan harga pembelian tanah yang telah disepakati;

- D. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., bukan “perbuatan melawan hukum” atau “tindak pidana” yang dilakukan terkait keabsahan dan kebenaran terhadap akta-akta yang dibuat oleh Pemohon/Tergugat III selaku Notaris dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V. (Bukti T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7), putusan pidana tersebut bukan mengenai adanya penipuan dan perbuatan melawan hukum terhadap pembuatan akta-akta maupun adanya perbuatan pidana yang dilakukan oleh Pemohon, Tergugat II, III, IV dan Tergugat V;
- E. Bahwa Hakim Agung jelas telah khilaf dan keliru menjadikan Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., sebagai dasar dalam memutuskan Perkara Kasasi Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013 dan membatalkan akta-akta yang dibuat oleh Pemohon/Tergugat III dan Tergugat V selaku notaris, sebagaimana diatur dalam:
- Pasal 1917 dan Pasal 1918 KUHPerdara yang menyebutkan:  
Pasal 1917:  
“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula”;
  - Pasal 1918:  
“Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran di dalam suatu perkara perdata dapat diterima, sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya”;
- F. Bahwa Pemohon sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya terhadap Putusan Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., (Bukti P-13) yang sudah tepat dan benar;
- Majelis berpendapat dalam pertimbangan hukumnya halaman 58 alinea 3, “menimbang, bahwa inti pokok perbuatan penipuan yang dilakukan

Halaman 40 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam putusan pidana (P-3) adalah perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi harga jual beli tanah kepada Penggugat, sedangkan mengenai keberadaan dan keabsahan Akta Kuasa Untuk Menjual Tanah *in casu* Bukti P-4, T.III-2 dan T.IV-2 sama sekali tidak dipermasalahkan;

Selanjutnya dalam halaman 60 alinea kedua, "Menimbang, bahwa dalil Penggugat ternyata sangat berkesesuaian dengan keterangan Tergugat I yang pada intinya mengakui adanya transaksi jual beli tanah, akan tetapi harga jual beli belum dibayar lunas oleh Tergugat I selaku pihak pembeli kepada Penggugat selaku pihak penjual;

3. Hakim Agung telah khilaf dan keliru membatalkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tahun 2008;
  - A. Bahwa Hakim Agung (*Judex Juris*) telah khilaf dan keliru memutuskan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat di hadapan Pemohon/Tergugat III;
  - B. Bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tahun 2008 adalah perjanjian kredit antara PT Anugrah Karya Lestari Baru (Tergugat II) kepada Bank BJB (Tergugat IV) dimana subjek dan objek hukum dari perjanjian kredit tersebut adalah berbeda dengan perkara *a quo*;
  - C. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 30 adalah perjanjian mengenai fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat II yang terpisah dan berdiri sendiri sehingga perjanjian tersebut bukanlah merupakan perjanjian *assesoir* dari Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 antara Termohon dengan Tergugat I, bukan pula merupakan turunan dari Akta Jual Beli Nomor 630/2008 di hadapan Notaris Ani Nuryahi, S.H., (Tergugat V);
  - D. Bahwa dengan membatalkan Perjanjian Kredit Nomor 31 yang secara langsung berakibat menjadi hapusnya hutang kredit Tergugat II kepada Tergugat IV selaku bank tentunya menimbulkan masalah hukum lain mengingat hubungan hukum dalam perjanjian tersebut Tergugat II sebagai debitur dan Tergugat IV sebagai kreditur yang sudah seharusnya tetap melakukan pembayaran atas hutangnya tersebut;
  - E. Bahwa apabila Hakim Agung memandang peralihan tanah *a quo* dari Termohon/Penggugat kepada Tergugat I (Rudi S. Sutantra) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 630/2008 adalah cacat hukum maka tidak serta merta Perjanjian Kredit Nomor 30 menjadi batal karena

Halaman 41 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/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)



perjanjian tersebut adalah hal yang berbeda dan subjek yang berbeda pula. Perlu diperhatikan pula kedudukan Tergugat I (Rudi S. Sutantra) dalam perjanjian ini adalah sebagai penjamin, apakah apabila yang menjadi objek jaminan batal akan berakibat membatalkan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak lain ??? Bahwa dasar pertimbangan dengan alur pemikiran yang menganggap perjanjian kredit merupakan perjanjian *assesoir* dan atau turunan dari perjanjian jual beli, surat kuasa untuk menjual, Akta Jual Beli Nomor 630/2008 maka jelas mengandung kekhilafan dan kekeliruan yang nyata serta jauh dari rasa keadilan sehingga sudah selayaknya putusan kasasi tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan dibatalkan;

4. Hakim Agung telah khilaf dan keliru menyatakan Pemohon melakukan “perbuatan melawan hukum” tanpa dasar hukum yang tegas dan jelas;
  - A. Bahwa *Judex Juris* telah khilaf dan keliru dalam memutus perkara menyatakan Pemohon telah melakukan “perbuatan melawan hukum” tanpa adanya dasar hukum dan pertimbangan yang tegas dan jelas;
  - B. Bahwa pertimbangan tersebut Hakim Agung tidak secara jelas dan tegas menyatakan apa yang menjadi dasar hukum Pemohon melakukan perbuatan melawan hukum, karena dalam perkara *a quo* yang menjadi permasalahan adalah konteks tentang kerugian tidak adanya “iktikad tidak baik” yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I) dalam memenuhi pembayaran terhadap objek jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Termohon/Penggugat, bukan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon (Tergugat III), Tergugat IV, Tergugat V terkait keabsahan dan kebenaran akta-akta yang dibuat oleh Pemohon/Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V;
  - C. Bahwa tidak ada hubungan atau rangkaian perbuatan atau peristiwa hukum yang menjadi “kesalahan” Pemohon/Tergugat III, Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan keabsahan dan kebenaran akta-akta otentik baik dalam proses pembuatannya akta, proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., maupun dalam pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri Klas IA Bandung;
  - D. Bahwa dalam proses pemeriksaan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., secara materiil tidak ada perbuatan hukum yang membuktikan bahwa Pemohon/Tergugat III, Tergugat V melakukan tindak pidana atau turut serta melakukan tindak pidana yang



dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I), artinya Hakim Agung tidak dapat memutus perkara kasasi dengan menyatakan Para Tergugat melakukan “perbuatan melawan hukum” tanpa adanya dasar hukum maupun keterlibatan Pemohon/Tergugat III, Tergugat IV dan V terbukti melakukan perbuatan pidana dalam proses pemeriksaan perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Rudy S. Sutantra (Tergugat I);

- E. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ada “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Pemohon karena terbukti dalam Putusan Perkara Pidana Nomor 779/PID/B/2010/PN Bdg., tidak ada hubungan keterlibatan Pemohon/Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V terkait dengan pembuatan akta-akta otentik terdapat adanya kesalahan atau perbuatan melawan hukum terhadap tindak pidana yang dilakukan Rudy S. Sutantra (Tergugat I). Begitupun dalam proses Perkara Perdata Nomor 58/Pdt.G/2011/PN Bdg., tidak ada fakta formil maupun materil adanya cacat hukum dalam proses akta-akta otentik yang dibuat oleh Pemohon/Notaris Dindin Saepudin, S.H., selaku Tergugat III dan Notaris Ani Nuryani, S.H., selaku Tergugat V;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali I dan II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali I dan II tersebut dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali I dan II serta tanggapan memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* telah terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* yang membatalkan putusan *Judex Facti* dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Juris* tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak tanggungan/Tergugat IV/Pemohon Peninjauan Kembali I;
- Bahwa Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14 Maret 2011 sampai dengan tanggal 16 Maret 2011 telah menyepakati bahwa pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I memenuhi kriteria sebagai pemegang hak tanggungan beriktikad baik karena pada waktu perjanjian kredit dibuat antara Tergugat I dan Pemohon Peninjauan Kembali I, objek kredit/objek sengketa telah dibaliknamakan atas nama Tergugat I dan objek sengketa tidak dalam status sengketa atau diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peralihan kepemilikan dari Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali kepada Tergugat I dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggugat dan suaminya telah pula menandatangani surat kuasa menjual kepada atau diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa alasan Penggugat tidak menyadari atau tidak mengakui adanya surat kuasa menjual tersebut tetapi mendalilkan bahwa hal tersebut adalah rekayasa Tergugat I tidak dapat dibebankan pertanggungjawabannya kepada Tergugat IV. Kalaupun peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I tidak sah karena direkayasa maka peristiwa itu semata-mata menjadi tanggung jawab Tergugat I tetapi tidak boleh merugikan pihak kreditur/Tergugat IV/Pemohon Peninjauan Kembali I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: PT BANK JABAR BANTEN/BANK BJB CABANG SOREANG, dan Pemohon Peninjauan Kembali II: DINDIN SAEPU DIN, S.H., dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013 serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I: **PT BANK JABAR BANTEN/BANK BJB CABANG SOREANG**, dan Pemohon Peninjauan Kembali II: **DINDIN SAEPU DIN, S.H.**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 292 K/Pdt/2013 tanggal 28 November 2013;

## MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 44 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 18 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

## Biaya-biaya:

1. Materai	= Rp	6.000,00
2. Redaksi	= Rp	5.000,00
3. Administrasi PK	= Rp	2.489.000,00
Jumlah	= Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 45 dari 45 hal. Put. Nomor 19 PK/Pdt/2016