



PUTUSAN
Nomor 1420 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 MARSOEDI TAUFIK SOEDARMAN, bertempat tinggal di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 A Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Malang;
- 2 POEDIAN NINGSIH, bertempat tinggal di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 A Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Malang;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/ Para Pembanding;

Melawan

TUKIMIN TJOKROMIHARDJO, bertempat tinggal di Jalan Ikan Mujair III Nomor 1 RT. 06 RW. 07 Kelurahan Tanjungsekar, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Diddin Syafrudin, S.H, dan Rekan, Para Advokat beralamat di Perum. Landungsari Permai A-4 Dau, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa pada tanggal 27 Desember 2002 antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II sebagai istri, telah melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 Kelurahan Jatimulyo, Kota Malang;

Hal. 1 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa jual beli dimaksud telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, dibuat di hadapan Duri Astuti, S.H, PPAT di Malang (P-1);
- 3 Bahwa perjanjian jual beli sebagaimana tersebut dalam akta perjanjian jual beli Nomor 181/JB/LW/2002 Tertanggal 27 Desember 2002, dibuat dengan kata sepakat, itikad baik dan oleh orang yang cakap, maka perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ketentuan perundang-undangan;
- 4 Bahwa atas dasar akta jual beli tersebut telah pula diajukan permohonan balik nama sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Malang, dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromihardjo (P-2);
- 5 Bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat masih bekerja di Jakarta, maka Penggugat mempercayakan kepada Tergugat I yang pada waktu itu masih tinggal di Jalan Simpang Ijen Blok A/28 RT 04/RW 10 Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, untuk mengurus dan merawat segala keperluan guna perbaikan rumah;
- 6 Bahwa beberapa saat kemudian Tergugat I memohon ijin kepada Penggugat untuk mempergunakan rumah Penggugat tersebut untuk menyimpan materiil/barang-barang bahan bangunan untuk rumah yang dibangun sebelahnya, dan oleh karena adanya hubungan baik dengan Tergugat I maka Penggugat memberi ijin tersebut;
- 7 Bahwa selanjutnya tiba-tiba Tergugat I dan Tergugat II, tanpa seijin Penggugat telah menempati rumah milik Penggugat tersebut dan dijadikan tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II;
- 8 Bahwa atas hal tersebut Penggugat telah berusaha berulang kali meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar dan mencari-cari alasan untuk tidak menyerahkan kepada Penggugat selaku Pembeli;
- 9 Bahwa anehnya, pada tahun 2009 Tergugat I malah mengajukan gugatan terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Malang, terkait dengan jual beli dimaksud, sebagaimana tersebut dalam Register Perkara Nomor 175/Pdt.G/ 2009/PN Mlg.;
- 10 Bahwa dalam Perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg. tersebut Tergugat I (Penggugat dalam Perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg) mendalilkan bahwa Penggugat (Tergugat dalam Perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg) telah melakukan jual beli pura-pura;



- 11 Bahwa atas Perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg, yang diajukan oleh Tergugat I (Penggugat dalam perkara 175/Pdt.G/2009/PN Mlg) telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 3 Agustus 2010 dengan putusan yang amarnya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*vide* bukti P-3);
- 12 Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Malang dalam perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg. tersebut, Tergugat I (Penggugat dalam perkara Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg.) telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya dengan register perkara Nomor 95/PDT/2011/PT SBY, dan terhadap perkara tersebut Pengadilan Tinggi Surabaya telah pula memberikan putusan, yang amar putusannya menyatakan: Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 175/Pdt.G/2009/PN Mlg. tanggal 3 Agustus 2010 yang dimohon banding tersebut (*vide* bukti P-4);
- 13 Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 95/PDT/ 2011/PT SBY tersebut, Tergugat I (Penggugat dalam perkara Nomor 175/ Pdt.G/2009/PN Mlg.) tidak mengajukan upaya hukum lagi, dan oleh karenanya pada saat ini terhadap Putusan Perkara Nomor 95/PDT/2011/PT SBY jo. Nomor 175/Pdt.G/2009/PN MLG, tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- 14 Bahwa dari fakta tersebut di atas, telah nyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad buruk dengan tidak mau menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat;
- 15 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap menguasai objek sengketa dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 16 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I dan Tergugat II dengan itikad buruk, bahkan dengan segala rekayasa berusaha untuk tidak menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat adalah sangat merugikan Penggugat;
- 17 Bahwa oleh karenanya maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung rentang harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
- 18 Bahwa kerugian Yang diderita Penggugat, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil berupa:

Hal. 3 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013



- Kerugian akibat dikuasainya tanah dan bangunan oleh Tergugat selama 9 tahun (2002-2011) yang apabila disewakan setiap tahunnya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), maka kerugian yang diderita Penggugat sejumlah Rp15.000.000,00 x 9, sehingga berjumlah sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Kerugian akibat digugatnya Penggugat dalam Perkara Nomor 175/Pdt.G/ 2009/ PN Mlg, sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk Pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil, berupa:

- Dengan timbulnya perkara ini, mengakibatkan Penggugat sering sakit-sakitan karena memikirkan persoalan ini, sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus dibebani untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

19 Bahwa oleh karena selama ini Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan itikad buruknya, sehingga dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan menghindar dari putusan ini, dan guna menjamin terlaksananya putusan ini maka sangat beralasan untuk diletakkan sita revindicatoir (*revindicatoir beslag*) terhadap: sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang terletak di Jalan Terusan pisang Kipas Nomor 54 A Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 4692;

20 Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik berdasarkan ketentuan hukum, yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka adalah sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik perlawanan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2020 tertanggal 27 Desember 2002;
- 3 Menyatakan sah dan mengikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromihardjo;
- 4 Menyatakan sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tertulis dalam SHM Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tukimin Tjokromiharjo, terletak di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 A sebagai milik Penggugat;

- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan objek jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tertulis dalam SHM Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromiharjo, sebagai perbuatan melawan hukum;
- 6 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap menguasai/ menempati sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 4692 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang menguasai atau yang mendapatkan hak dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkan sebidang tanah 54 A sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 4692 kepada Penggugat dan apabila perlu dengan menggunakan alat Negara (Polisi);
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung rentang untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
 - Kerugian materiil sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
- 9 Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir (*revindicatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
- 10 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi. (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Malang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan maksud gugatan Penggugat;

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

Dalam Reconvensi:

- 1 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) mempunyai alasan yang kuat untuk mengajukan gugatan balik (gugatan reconvensi terhadap Penggugat, untuk itu mohon agar Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) disebut Para Penggugat Reconvensi, sedangkan Penggugat disebut Tergugat Reconvensi;

Hal. 5 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013



Dan selanjutnya, mohon segala dalil-dalil dalam pokok perkara di atas dianggap berlaku pula secara mutatis-mutandis dalam gugatan rekonsensi ini;

- 2 Bahwa berdasarkan *vide* bukti PT Nomor 3, Para Penggugat Rekonsensi mempunyai hutang kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan berdasarkan *vide* bukti PT Nomor 5 telah dicicil sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sehingga hutang Penggugat Rekonsensi hingga kini tinggal Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 3 Bahwa atas hutang tersebut, Para Penggugat Rekonsensi telah memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 236 m², sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692, Surat Ukur Nomor 2355/Jatimulyo, tertanggal 19 Maret 2003, atas nama Marsoedi Taufik Soedarman (*vide* bukti PT Nomor 4);
- 4 Bahwa semula hutang yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan untuk kepentingan jaminan kredit tersebut Tergugat Rekonsensi meminta kepada Para Penggugat Rekonsensi agar menandatangani akta jual beli formalitas, untuk kepentingan jaminan mengajukan pinjaman kredit di Bank Mandiri Jakarta, atas nama Tergugat Rekonsensi, sehingga dibuat Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, dan Akta jual Beli Nomor 181/XII/ JB/LW/2002 masing-masing tertanggal 27 Desember 2002 (*vide* bukti PT Nomor 1-A dan Nomor 1-B);
- 5 Bahwa akta mana selanjutnya oleh Tergugat Rekonsensi dengan bekerjasama dengan Notaris Duri Astuti, S.H., telah membuat sendiri surat Keterangan seolah-olah ia, Tergugat Rekonsensi telah membeli tanah dan bangunan milik Para Penggugat atas obyek dalam akta *vide* bukti PT Nomor 1-A dan 1-B dengan harga masing-masing Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dan Rp249.000.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah), *vide* bukti PT Nomor 2, padahal jual beli tersebut tidak pernah terjadi;
- 6 Bahwa sesuai kesepakatan dalam pinjam meminjam/hutang piutang antara Para Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi, bunga pinjaman dibayar oleh Para Penggugat Rekonsensi, sebagaimana tertulis dalam bukti Kuitansi tanda terima uang *vide* bukti PT Nomor 3, dibayar oleh Para Penggugat Rekonsensi dan untuk kepentingan itu pula Tergugat Rekonsensi menyerahkan buku tabungan Bank Mandiri Cabang Falatehan, Jakarta atas nama Tergugat Rekonsensi, Kepada Para Penggugat Rekonsensi, *vide* bukti PT Nomor 5;
- 7 Bahwa ternyata Tergugat Rekonsensi dengan secara melawan hukum dan secara sepihak mengaku Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, dan Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 181/XII/JB/LW/2002, masing-masing tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan Duri Astuti, S.H., Notaris/PPAT di Malang, sebagai jual beli yang sesungguhnya, padahal hanya sebagai jaminan hutang pada Bank Mandiri Jakarta Cabang Falatehan, dan secara sepihak pula telah melakukan balik nama Sertipikat Nomor 4692, Surat Ukur Nomor 2355/Jatimulyo, tertanggal 19 Maret 2003, menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi (Drs. Toekimin Tjokromihardjo), dengan terlebih dahulu melunasi sendiri kredit pada Bank Mandiri Jakarta, yang ternyata diketahui pula bahwa kredit tersebut, adalah kredit *collateral* (jaminan profesi), dan bukan jaminan surat sertipikat sebagaimana kesepakatan semula, sehingga dengan demikian kedua akta jual beli *a quo* harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

- 8 Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat Rekonvensi yang melakukan penipuan kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk membuat akta jual beli formalitas, guna kepentingan Jaminan kredit pinjaman uang pada Bank Mandiri Jakarta, menjadi seolah-olah jual beli sungguhan adalah merupakan sebagai perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 9 Bahwa oleh karenanya Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 *a quo* kepada Para Penggugat Rekonvensi, dengan terlebih dahulu membalik nama sertipikat tersebut seperti semula, yaitu atas nama Penggugat I Rekonvensi (Marsoedi Taufik Soedarman), dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakannya, sedangkan Penggugat Rekonvensi harus pula dihukum untuk membayar hutangnya kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 10 Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sangat mengkhawatirkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tersebut disalahgunakan oleh Tergugat Rekonvensi untuk melakukan tindakan melawan hukum (seperti menjual, menyewakan dan seterusnya) oleh karenanya, Para Penggugat Rekonvensi mohon dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
- 11 Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik menurut hukum, maka mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 7 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan tanah dan bangunan, seluas 236 m², sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692, Surat Ukur Nomor 2355/Jatimulyo/2003, tertanggal 19 Maret 2003;
- 3 Menyatakan bahwa Akta Jual beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002 dan Nomor 181/XII/JB/LW/2002, masing-masing tertanggal 27 Desember 2002, beserta surat keterangan tambahan, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Duri Asturi, S.H., Notaris/PPAT di Malang, adalah batal demi hukum, dengan segala akibat hukumnya;
- 4 Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Sertipikat Hak milik Nomor 4692, Surat Ukur Nomor 2355/Jatimulyo/2003, tertanggal 19 Maret 2003 adalah sah dan berharga;
- 5 Menyatakan bahwa tindakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4692, Surat Ukur 2355/ Jatimulyo, tertanggal 19 Maret 2003, dari atas nama Marsoedi Taufik Soedarman (Tergugat I)/Penggugat I Rekonvensi, menjadi atas nama Toekimin Tjokromihardjo (Penggugat/Tergugat Rekonvensi, dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tertanggal 27 Desember 2002, merupakan tindakan yang melawan hukum (*onrechmatige daad*), yang merugikan Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
- 6 Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan sertipikat tersebut kepada Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi, dengan terlebih dahulu dan dengan biaya sendiri melakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat I/Penggugat I Rekonvensi (Marsoedi Taufik Soedarman), dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakannya;
- 7 Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar utang/pinjaman kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 8 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, maka mohon keputusan lain seadil-adilnya sesuai maksud dan tujuan gugatan perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 144/Pdt.G/2011/PN Mlg, tanggal 4 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tertanggal 27 Desember 2002;
- Menyatakan sah dan mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromihardjo;
- Menyatakan sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromihardjo, terletak di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 A Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sebagai milik Penggugat;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan objek jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tertulis dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 tertulis atas nama Doktorandus Tukimin Tjokromihardjo, sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap menguasai/ menempati sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang menguasai atau yang mendapatkan hak dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk mengosongkan dan kemudian menyerahkan sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Terusan Pisang Kipas Nomor 54 A sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 kepada Penggugat dan apabila perlu dengan menggunakan Alat Negara (Polisi);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Hal. 9 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013

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)



Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp756.000,00 (tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 446/PDT/ 2012/PT SBY, tanggal 5 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 28 Februari 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 144/Pdt.G/2011/PN Mlg, jo. Nomor 446/PDT/2012/PT SBY yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tersebut pada tanggal 25 Maret 2013;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 2 April 2013;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 15 April 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- a Bahwa dengan terbuktinya Tukimin Tjokromihardjo, Pekerjaan Swasta beralamat di Jalan Ikan Mujair III Nomor 1 RT 06 RW 07 Kelurahan Tanjungsekar, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang telah memberi kuasa kepada H. Diddin Syafrudin, S.H.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Muhammad Syahrul, S.H., (Keduanya Advokat dan Penasihat Hukum berkantor di Perum Landungsari A-4, Dau, Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2011 telah dibuat dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang Nomor 309/PH/IX/2011 tanggal 12 September 2011) dihubungkan dengan bukti bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Notaris PPAT di Kota Malang Duri Astuti, S.H., adalah cacat hukum dan batal demi hukum oleh karena sebagai subjek hukum dalam Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 tersebut di atas seharusnya adalah Drs. Toekimin Tjokromihardjo terbukti yang memberi kuasa sebagai Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah Tukimin Tjokromihardjo Pekerjaan Swasta beralamat di Jalan Ikan Mujair III Nomor 1 RT 06 RW 07 Kelurahan Tanjungsekar, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/ XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 terbukti terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/ XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 sesuai aslinya yang dilegalisir oleh Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., tertanggal 28 Desember 2002 bukti terlampir sedangkan terhadap bukti bertanda T-1 berupa Akta Jual Beli tanpa nomor dan tanggal yang sudah ditanda tangani oleh Para Tergugat (Marsoedi Taufik Soedarman dan Poedian Ningsih), Para Pemohon Kasasi dan Penggugat (Drs. Toekimin Tjokromihardjo), Termohon Kasasi serta oleh saksi-saksi dalam keadaan Blangko Kosong berupa Akta Jual Beli bertanda T-1, demikian halnya terhadap bukti bertanda T-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 copy yang dilegalisir oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., tertanggal 19 September 2007 baru diterima akta jual beli tersebut oleh Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I berselang 5 (lima tahun) setelah ditandatangani Blangko Akta Jual Beli Kosong tersebut di atas pada tanggal 27 Desember 2002 di Kantor Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., dan Copy Surat Keterangan Nomor 92/DA/XII/2002, tertanggal 27 Desember 2002 bukti terlampir bertanda T13 yang berisi terhadap Akta Jual Beli Nomor 180/XII/ JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 harga jual beli tanah dan bangunan rumah sebesar Rp249.000.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah) dan dalam Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 harga jual beli tanah dan bangunan sebesar Rp262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua juta rupiah);

Hal. 11 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013

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)



Bahwa dengan terbuktinya bukti-bukti tersebut di atas maka terbukti demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda PT-Nomor 1 dan Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 bertanda P-1 terbukti cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa demikian halnya berdasarkan bukti bertanda P-2 berupa sertifikat Hak Milik Nomor 4692 atas nama Penggugat (Drs. Toekimin Tjokromihardjo) Termohon Kasasi terbit tanggal 19 Maret 2003 sebagaimana bukti bertanda P-2 sedangkan pada waktu itu masih berupa Sertipikat Induk Nomor 1134 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I dengan luas tanah kurang lebih 570 meter persegi;

Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik nomor 4692 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I keluar pada tanggal 31 Maret 2003 maka terhadap sertipikat tersebut diserahkan oleh Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I kepada Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi oleh karena Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I pada saat menandatangani blangko akta jual beli kosong di kantor Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., bersama Pemohon Kasasi II dengan Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi pada tanggal 27 Desember 2002 belum menerima uang pinjaman dari Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) uang pinjaman tersebut baru diberikan oleh Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi kepada Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I pada tanggal 9 Januari 2003;

Bahwa dari uang pinjaman sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) uang tersebut diperoleh Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo) – Termohon Kasasi dari pinjaman kredit profesi Bank Mandiri Falatehan Jakarta oleh karena uang pinjaman sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tidak bisa direalisasikan hal tersebut disebabkan Sertipikat Induk Nomor 1134 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I masih dalam proses permohonan *splitsing* atau pemecahan menjadi 3 Sertipikat Hak Milik (Sertipikat Nomor 4690, 4691, 4692 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I baru terbit pada tanggal 31 Maret 2003. Sesuai apa yang dikatakan oleh Termohon Kasasi untuk mendapatkan uang pinjaman kredit dari Bank Mandiri Jakarta Falatehan sesuai plafon yang dijanjikan oleh Penggugat (Drs.



Tukimin Cokro Miharjo) Termohon Kasasi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan demikian maka kekurangan uang yang harus diserahkan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi I masih kurang sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah). Oleh Termohon Kasasi sudah diberi uang pinjaman sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) pada tanggal 9 Januari 2003 dan ternyata dengan telah diberikan surat kuasa di bawah tangan untuk membangun dan menjual pada tanggal 18 Januari 2013 sebagaimana bukti bertanda TR-2 Penggugat Drs. Tukimin Cokro Miharjo Termohon Kasasi tidak kunjung memberi kekurangan uang pinjam sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana kesepakatan awal untuk membangun tiga rumah kemudian berdasarkan bukti terlampir bertanda T 17 terhadap Surat Kuasa di bawah tangan pada tanggal 18 Januari 2003 oleh Para Pemohon Kasasi kemudian dicabut pada tanggal 24 Oktober 2009 sebagai bukti bertanda T 17, sehingga terhadap Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 18 Januari 2003 sebagaimana tertanda bukti TR-2 sudah tidak berkekuatan hukum lagi sehingga cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa dari uang pinjaman sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) tersebut di atas yang diterima oleh Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I berdasarkan bukti bertanda PT- Nomor 5 sudah dibayar oleh Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I kepada Penggugat (Drs Toekimin Tjokro Mihadjo), Termohon Kasasi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sehingga masih tersisa uang pinjaman Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I yang belum terbayar kepada Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihadjo), Termohon Kasasi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa dengan terbuktinya antara Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I, Tergugat II (Poedian Ningsih), Pemohon Kasasi II dengan Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihadjo), Termohon Kasasi terbukti tidak pernah mengadakan jual beli tanah berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang diterbitkan Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., yang didalam akta jual beli tersebut tertulis seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebagaimana bukti bertanda P-1 sedangkan berdasarkan Surat Keterangan Nomor 92/DA/2002 tanggal 27 Desember 2002 dari Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., menerangkan harga jual beli tanah berikut bangunan di atasnya sebesar Rp262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua juta

Hal. 13 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) demikian halnya terhadap Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda T-6 dan bukti bertanda PT Nomor 1 tertulis dengan harga jual beli sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sedangkan berdasarkan surat keterangan sebagaimana tersebut di atas dari Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., seharga Rp269.000.000,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta rupiah);

Bahwa dengan demikian terbukti demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana bukti bertanda P-1 dan Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana bukti bertanda PT Nomor 1 yang seharusnya terhadap kedua akta jual beli tersebut di atas masih disimpan oleh Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., dan tidak diserahkan kepada Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi; Bahwa dengan telah dikuasainya Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda P-1 oleh Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi kemudian digunakan oleh Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi untuk balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 dari atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I menjadi atas nama Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi pada tanggal 19 Maret 2003 sudah jelas secara nyata adalah tidak benar oleh karena Sertipikat Induk Nomor 1134 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I masih dalam proses pemecahan atau splitsing di Kantor Pertanahan Kota Malang dan hasil dari pemecahan sertipikat tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4690, 4691 dan 4692 atas nama Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I pada tanggal 31 Maret 2003 sedangkan sertipikat tersebut diserahkan oleh Tergugat I (Marsoedi Taufik Soedarman), Pemohon Kasasi I kepada Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo), Termohon Kasasi untuk jaminan hutang kepada Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo) pada bulan April 2003;

Bahwa dengan terbuktinya antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda P-1 di hadapan Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., dan diserahkan akta jual beli tersebut oleh Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., kepada Termohon Kasasi kemudian akta jual beli tersebut digunakan oleh Termohon Kasasi untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 atas nama Pemohon Kasasi I menjadi atas nama Termohon Kasasi telah terbukti demi hukum adalah tidak benar sehingga terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda P-1 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 atas nama Termohon Kasasi sebagaimana bukti bertanda P-2 terbukti cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum. Demikian juga terhadap Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda PT Nomor 1 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas maka Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat mengambil alih pemeriksaan perkara yang dimohonkan kasasi oleh Para Pemohon Kasasi yang kemudian memutuskan dan mengadili sendiri;

- b) Bahwa berdasarkan bukti bertanda T-14 berupa perkara Nomor 644/Pid.B/ 2010/PN Mlg, tanggal 24 Maret 2011 atas nama Terdakwa Marsoedi Taufik Soedarman/ Tergugat I/Pemohon Kasasi I yang sudah berkekuatan hukum tetap bukti terlampir 18 Tergugat I/Pemohon Kasasi I terbukti tidak pernah melakukan perbuatan pidana penipuan, penggelapan dan memberi keterangan palsu terhadap jual beli tanah dan bangunan rumah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1134 atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi I seluas 570 meter persegi terletak di Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang Korban/Termohon Kasasi membeli seluas 220 meter persegi selanjutnya Termohon Kasasi meminta kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi I untuk pemisahan sertipikat ternyata ditunggu-tunggu tidak dikembalikan tanah dan bangunan tersebut telah ditempati oleh orang lain dan dijual kepada orang lain;

Bahwa oleh karena antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi mengadakan hubungan hukum berupa meminjam uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk membangun 3 (tiga) rumah yang terletak di Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1134 atas nama Pemohon Kasasi I dan ternyata untuk mencari uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) Termohon Kasasi akan mengajukan kredit di Bank Mandiri Falatehan, Jakarta dengan jaminan Sertipikat Nomor 1134 yang akan diajukan pemecahannya di Kantor Pertanahan Kota Malang oleh Pemohon Kasasi I;

Bahwa oleh karena sertipikat induk tersebut di atas belum bisa keluar hasil *splitsing* atau pemecahannya maka Para Pemohon Kasasi bersama Termohon Kasasi datang di

Hal. 15 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013

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)



Kantor Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., pada tanggal 27 Desember 2002 pada saat di kantor notaris tersebut di atas Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi menandatangani blangko kosong berupa akta jual beli tanpa nomor dan tanggal yang asli dari blangko akta jual beli tersebut disimpan oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., untuk membuktikannya maka Pemohon Kasasi I meminta foto copy blangko akta jual beli tanpa tanggal dan nomor tersebut kepada Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana bukti bertanda T-1;

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi belum mendapatkan uang pinjaman sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang akan dipinjamkan kepada Pemohon Kasasi I oleh karena hasil pemecahan Sertipikat Hak Milik 1134 atas nama Pemohon Kasasi I seluas 570 meter persegi belum keluar hasil pemecahannya di Kantor Pertanahan Kota Malang akhirnya Termohon Kasasi hanya mendapatkan kredit profesi sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Bank Mandiri Falatehan, Jakarta T19, uang tersebut kemudian oleh Termohon Kasasi dipinjamkan kepada Pemohon Kasasi I dan oleh Pemohon Kasasi I dibayar secara mencicil melalui rekening atas nama Termohon Kasasi dengan buku tabungan Bank Mandiri atas nama Termohon Kasasi yang diserahkan kepada Pemohon Kasasi I untuk pembayaran angsuran uang pinjaman tersebut di atas sebagaimana bukti bertanda PT Nomor 5;

Bahwa ternyata tanpa persetujuan atau tanpa pemberitahuan kepada Pemohon Kasasi I tiba-tiba rekening Termohon Kasasi ditutup secara sepihak oleh Termohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi I tidak dapat membayar hutangnya lagi kepada Termohon Kasasi dan ternyata oleh Termohon kasasi uang pinjamannya sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) di Bank Mandiri Falatehan, Jakarta sudah dilunasi T20 oleh Termohon Kasasi dan jumlah uang pinjaman Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi masih tersisa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa dengan ditutupnya uang pinjaman Termohon Kasai tersebut di atas kemudian Termohon Kasasi memerintahkan, diduga *debt collector* untuk menagih uang pinjaman kepada Pemohon Kasasi I dengan jumlah hutang sebesar Rp530.000.000,00 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) atas tagihan tersebut Pemohon Kasasi telah berupaya untuk membayar kepada Termohon Kasasi dengan uang tunai sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui seorang teman bernama Teguh Warsono sebagaimana keterangannya telah dikutip dalam perkara perdata Nomor 144/Pdt.G/2011/ PN Mlg, jo. Perkara Nomor 446/PDT/2012/PT SBY,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibayarnya uang tersebut Pemohon Kasasi I meminta Sertipikat Nomor 4692 yang digunakan jaminan hutang dikembalikan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi I ternyata uang pembayaran tersebut ditolak oleh Termohon Kasasi sehingga sertipikat tersebut di atas masih dalam penguasaan Termohon Kasasi;

Bahwa terbukti ternyata terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana bukti bertanda P-1 dan Sertipikat Hak Milik 4692 bukti bertanda P-2 sebelum nya atas nama pemegang hak adalah Tergugat I/Pemohon Kasasi I yang diserahkan oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi I kepada Penggugat/Termohon Kasasi untuk jaminan hutang Tergugat I/ Pemohon Kasasi I kepada Penggugat/Termohon Kasasi seharusnya terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 termasuk Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda PT Nomor 1 tetap disimpan oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H. Ternyata yang tadinya terhadap kedua akta jual beli tersebut di atas sebagaimana bukti bertanda P-1 yang diperoleh oleh Tergugat I/ Pemohon Kasasi I di Kantor Notaris PPAT Duri Astuti, S.H., pada tanggal 27 Desember 2002 adalah masih berupa blangko kosong akta jual beli walaupun sudah ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana bukti bertanda T-1;

Bahwa oleh karena antara Tergugat I/Pemohon Kasasi I dengan Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 yang sekarang sudah di atasnamakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana bukti bertanda P-2 dan bukti bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 yang ada hanyalah hutang piutang antara Tergugat I/Pemohon Kasasi I dengan Penggugat/Termohon Kasasi berdasarkan bukti bertanda PT Nomor 5;

Bahwa dengan terbuktinya bukti Surat Keterangan Nomor 92/DA/XII/2002 tanggal 27 Desember 2002 dari Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana bukti bertanda T-13, maka terbukti demi hukum terhadap bukti bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 adalah tidak berkekuatan hukum sehingga batal demi hukum;

Bahwa terhadap keterangan dari Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., sebagaimana dikutip dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 144/ Pdt.G/20011/PN Mlg,

Hal. 17 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013

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)



yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 466/PDT/2012/PT SBY, harus dikesampingkan karena keterangan tersebut adalah tidak benar;

Bahwa dengan terbuktinya bukti bertanda T-14 maka terbukti terhadap bukti bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 adalah terbukti demi hukum tidak mempunyai nilai sebagai alat bukti yang sempurna dan harus dikesampingkan;

Bahwa oleh karena terhadap bukti-bukti bertanda P-1 sampai dengan bukti bertanda P-4 dan terhadap bukti bertanda TR-1 dan TR-2 tidak mempunyai nilai sebagai alat bukti yang sempurna dan keterangan Saksi Duri Astuti, S.H., selaku Notaris dan PPAT seharusnya menahan Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 tidak menyerahkan Akta Jual Beli sebagaimana bukti bertanda P-1 kepada Penggugat/Termohon Kasasi yang akhirnya digunakan untuk balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 dari atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi I menjadi atas nama Penggugat/Termohon Kasasi yang mana terhadap sertipikat tersebut di atas adalah sebagai jaminan hutang Tergugat I/Pemohon Kasasi I kepada Penggugat/Termohon Kasasi dengan sisa uang pinjaman Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti demi hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 144/Pdt.G/ 2011/PN Mlg, tanggal 4 Juni 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 446/PDT/2012/PT SBY, tanggal 28 November 2012 terbukti batal demi hukum;

- c. Bahwa berdasarkan bukti bertanda PT Nomor 1 berupa Akta Jual Beli Nomor 180/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 dan bukti bertanda PT Nomor 2 Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 tanggal 27 Desember 2002 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., telah diterima oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi I dari Notaris tersebut di atas berupa copy sesuai dengan aslinya yang dilegalisir oleh Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., pada tanggal 19 September 2007 beserta bukti bertanda T-13 terbukti tidak ada kesesuaian harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana bukti bertanda P-1 Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 harga tanah sebesar Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dan bukti bertanda PT Nomor 1 dalam Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 copy sesuai dengan aslinya dari Notaris dan PPAT Duri Astuti, S.H., dengan harga tanah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), maka terbukti demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW/2002 yang digunakan oleh Penggugat/Termohon Kasasi untuk balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 dari atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I menjadi atas nama Penggugat/Termohon Kasasi adalah cacat hukum sehingga terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 atas nama Penggugat (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo)/Termohon Kasasi yang terbit pada tanggal 19 Maret 2003 adalah tidak benar oleh karena sertipikat tersebut pada waktu tanggal 19 Maret 2003 masih dalam proses pemecahan atau *splitsing* di Kantor Pertanahan Kota Malang dan baru selesai menjadi 3 (tiga) sertipikat (Sertipikat Hak Milik Nomor 4690, 4691 dan 4692 atas nama Pemohon Kasasi I) pada tanggal 31 Maret 2003 dengan terbitnya sertipikat-sertipikat tersebut di atas maka terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4692 atas nama Pemohon Kasasi I (Marsoedi Taufik Soedarman) pada tanggal 15 April 2003 sertipikat tersebut oleh Pemohon Kasasi I diserahkan sebagai jaminan hutang sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo) dengan terbuktinya Sertipikat Nomor 4692 pada tanggal 19 Maret 2003 sudah dibalik nama dari atas nama Pemohon Kasasi I (Marsoedi Taufik Soedarman) menjadi atas nama Termohon Kasasi (Drs. Toekimin Tjokro Mihardjo) sebagaimana bukti bertanda P-2 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 181/XII/ JB/LW/2002, tanggal 27 Desember 2002 sebagaimana bukti bertanda P-1, T-2, T-6, PT Nomor 2 terbukti demi hukum adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga batal demi hukum;

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi I berdasarkan bukti bertanda PT Nomor 5 telah membayar hutang kepada Termohon Kasasi dan sisa hutang Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi masih tersisa hutang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) maka terbukti Pemohon Kasasi I selaku Penggugat I Dalam Rekonvensi terbukti dapat membuktikan gugatan Rekonvensinya kepada Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi sehingga Tergugat dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi harus membayar biaya perkara di tingkat semua peradilan yang besarnya akan ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

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

Bahwa alasan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi dalam hal ini Tergugat I, II tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, objek sengketa merupakan milik Penggugat yang berasal dari pembelian pada tanggal 27 Desember 2002 Akta Jual Beli Nomor 181/XII/JB/LW (bukti P-1) antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I dan dengan persetujuan Tergugat II sebagai isteri selaku penjual, sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, bahwa

Hal. 19 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013

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)



beralihnya objek sengketa kepada Penggugat karena hubungan hukum hutang piutang dan bukan jual beli, untuk itu Para Tergugat tidak dapat membuktikan alas hak penguasaan objek sengketa, oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) mengabulkan gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: MARSOEDI TAUFIK SOEDARMAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MARSOEDI TAUFIK SOEDARMAN dan 2. POEDIAN NINGSIH** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 29 Agustus 2014 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum

ttd.

Ketua Majelis,

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H

NIP.1961 0313 1988 03 100

Hal. 21 dari 21 halaman Putusan Nomor 1420 K/Pdt/2013