



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

## P U T U S A N

No. 2117 K/Pdt/2009

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH AGUNG

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

**BAMBANG DJAJA**, bertempat tinggal di Pulo Gabang Permai Blok B 3/3 RT. 04/RW. 10, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bert N Sidabutar, S.H., M.H. dkk. Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor pada Bert N Sidabutar & Rekan, beralamat di Komplek Duta Merlin Blok D/6, Jl. Gajah Mada 3-5 Jakarta-10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Desember 2005 ;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

#### m e l a w a n :

**TAHAR, S.H.**, bertempat tinggal di jalan Melati Indah No. 34 Rt. 01/Rw. 14, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat dan di Cengkareng Indah Blok AD No. 12 Rt. 08/Rw. 014, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Husin Helmi, S.H., Pengacara dan Penasehat Hukum berkantor di Wisma Sejahtera Lt. 2 No. 201 A Jalan, Let Jen S.Parman Kav. 75, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2006 ;

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I ;

**NURMAN RIZAL, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Raya No. 110, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan sekarang bertempat tinggal di Jalan Nipah 1 No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12170 ;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II /Terbanding II ;

**EDIWARMAN GUCCI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Jendral Basuki Rachmat No. 19 Jatinegara, Jakarta Timur, dan sekarang beralamat di Jalan Jatinegara Barat No. 166 H, Jatinegara, Jakarta Timur, dan Jalan Kesenian No. 20, Duren Sawit Lama ;

Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Terbanding III ;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009



**d a n**

**RUSIANI**, beralamat di Pulo Gebang Permai B 3/3 Rt. 010/Rw.10, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Fadilah S.H., & Associates berkantor di Jalan Kincir Raya Blok CV/4 Cengkareng Timur 11730 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2006 ;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat I/ Turut Terbanding I ;

**KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN BALAI LELANG**

**NEGARA JAKARTA V**, berkedudukan di Jalan Prapanca No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhadi, S.H., Heri Pramono, S.H., Laila Chairani, S.H., Yusnida, S.E., berkantor di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Pebruari 2006 ;

Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II ;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR,**

berkedudukan di Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gadung Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. H. DJUANDA SYAHBUDIN, JULIUS TIGOR H. HUTAPEA, S.H., MPA., M. HAIDIR BYA, S.H., BAMBANG BHAROTO, S.H., SURITO, S.H., yang berkantor di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Pebruari 2006 ;

Turut Termohon Kasasi III dahulu Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III ;

**KWOK KWONG PING**, beralamat di Jalan Kebon Pala I No. 24

Rt. 002/Rw. 05 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marune Hutabarat, S.H., dan Susanto Utama, S.H., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum Marune-Santo-Aji & Rekan yang berkantor di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 10, Kelurahan Pisangan Lama, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Agustus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 ;

Turut Termohon Kasasi IV dahulu Turut Tergugat IV/ Turut Terbanding IV ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I adalah suami-istri yang sah berdasarkan Akta Nikah No.I75/VII/1986 tanggal 18 Agustus 1986 yang dikeluarkan oleh KUA Kec. Cilamaya. Kab. Karawang (P-I) ;

Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I memiliki tanah dan bangunan rumah yang terletak di Pulo Gebang Permai B 3/3 Rt.04/Rw.10 Jakarta Timur dengan luas 200 M2 berdasarkan Sertifikat No.3708 atas nama Turut Tergugat 1/ Istri Penggugat yang dibelinya dari Ny. Lita Sukarti Tanjung berdasarkan Akta Jual Beli No. 858/I/1990/Cakung tanggal 2 Januari 1990 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT John Leonard Woworuntu berdasarkan Akta jual beli tersebut, maka Sertifikat dibalik nama menjadi atas nama Turut Tergugat I dan sejak saat itu tanah dan bangunan rumah tersebut menurut bukm menjadi harta bersama (Penggugat dan Turut Tergugat I) (P-I) ;

Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2003 tanpa sepengetahuan Penggugat Turut Tergugat I telah membuat Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 yang dibuat di hadapan Tergugat II, yang mana Turut Tergugat I telah mengakui hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 142.000.000.- (seratus empat puluh dua juta rupiah) dengan jaminan Serifikat Hak Milik (SHM) No.3708 yang merupakan milik Penggugat dan Turut Tergugat I ;

Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 4 tanggal 14 Oktober 2003 (P-3), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 14 Oktober 2003 (P-4). dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2384/2003 peringkat ke-1 (pertama) (P-5) adalah tidak sah, karena:

Penggugat sebagai suami Turut Tergugat I tidak pernah memberikan izin atau persetujuan untuk menjaminkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 3708 kepada Tergugat I maupun kepada pihak lain ;

Dalam surat persetujuan tertanggal 29 September 2003 yang dijadikan dasar

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan untuk membuat Akta No. 4 dan No. 5 pada tanggal 14 Oktober 2003 oleh Para Tergugat, Penggugat merasa tidak pernah dipanggil untuk menghadap kepada Tergugat II terlebih dahulu, sehingga Penggugat dengan ketegasan tidak pernah menandatangani di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, hal ini dapat dibandingkan dengan tanda tangan Penggugat yang terdapat di dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) (P-6) ;

Bahwa dalam membuat surat persetujuan pembuatan Surat Kuasa yang diterbitkan Tergugat II, maka terlebih dahulu Tergugat I telah melakukan cara-cara yang tidak terpuji dengan cara membuat seluruh surat yang berhubungan dengan pembuatan Surat Kuasa, sehingga tidak akan tertutup kemungkinan adanya dugaan bahwa ada unsur yang terselubung untuk melakukan itikad yang tidak baik dengan cara kerja sama dengan Para Tergugat yang bertujuan untuk merugikan pihak Penggugat ;

Bahwa Tergugat II, dengan begitu mudah langsung menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa dilegalisir oleh Notaris serta melengkapi data-data sesuai dengan aturan hukumnya, seharusnya Tergugat II harus memanggil Penggugat sebagai suami Turut Tergugat untuk menanyakan persetujuan mengenai Pembuatan Surat Kuasa yang Tergugat II terbitkan, akan tetapi Tergugat II tidak mengkonfirmasi terlebih dahulu dan tidak melakukan penelitian secara cermat dan penuh ketelitian terhadap surat persetujuan pembuatan Surat Kuasa yang dipalsukan, sehingga dalam hal ini Tergugat II telah melakukan kecerobohan yang fatal dan menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara material maupun immaterial ;

Bahwa di dalam pembuatan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 14 Oktober 2003 yang diterbitkan oleh Tergugat II dengan tanpa persetujuan Penggugat sebagai suami Turut Tergugat (Pemilik Sertifikat) merupakan suatu perbuatan melawan hukum (Vide Pasal 36 ayat 1 Undang-undang No.1 Tahun 1974 berbunyi "Mengenai harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak" juncto Pasal 108 ayat 2 KUH Perdata berbunyi "Seorang istri, biar ia telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat sesuatu akta, atau untuk mengangkat sesuatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia karena itu berhak, menerima sesuatu pembayaran, atau memberi perlunasan atas itu, tanpa izin yang tegas dari suaminya" juncto Pasal 1321 KUH Perdata berbunyi "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, " juncto Pasal 1328 sub (b) KUH Perdata berbunyi "Penipuan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan," di mana Penggugat tidak pernah mengetahui bahwa Tergugat II telah melakukan kesalahan dalam penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan karena itu haruslah perbuatan tersebut tidak sah atau cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum ;

Bahwa pada tanggal 12 Nopember 2003 Tergugat III telah menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No 67 / 2003 dengan mengacu pada Surat Kuasa No. 5 tanggal 14 Oktober 2003 tidak meneliti dan mencermati keabsahan Surat Kuasa, sehingga Tergugat III juga dalam hal ini telah melakukan suatu perbuatan yang mengakibatkan tanah dan bangunan Penggugat dilelang, karena dalam hal ini Tergugat III hanya mengikuti keabsahan dari Akta Notaris sebelumnya untuk menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang cacat hukum ;

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam Perkara ini adalah Penggugat tidak pernah menandatangani dan tidak pernah mengetahui adanya Surat Kuasa Persetujuan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai segala tindakan hukum yang dilakukan dan atau diterbitkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, adalah cacat hukum oleh karena itu harus dibatalkan demi hukum, dan berdasarkan akibat pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sewajarnya Penggugat menuntut ganti kerugian atas perbuatan para Tergugat ;

Bahwa Turut perbuatan Tergugat IV yang bertindak selaku pembeli lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah tidak sah / cacat hukum, karena proses pengajuan lelang tersebut cacat hukum sehingga pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dengan sendirinya batal demi hukum. sehingga Turut Tergugat IV harus mengembalikan Sertifikat Tanah dan bangunan rumah dalam perkara ini pada Penggugat ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang mempengaruhi, membujuk dan mendesak Turut Tergugat I untuk melakukan pemalsuan tanda tangan Penggugat di dalam Surat Kuasa Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga dalam hal ini Penggugat telah banyak dirugikan oleh Para Tergugat baik secara material maupun immaterial, apabila dihitung kerugian Penggugat secara material dalam mengurus perkara ini telah mengeluarkan biaya ± sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan secara immaterial sudah tidak dapat dinilai kerugian yang diderita Penggugat karena setiap hari pikiran Penggugat hanya pada perkara ini saja, sehingga

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009

#### 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

telah menjadi beban bagi pikiran Penggugat yang merupakan akibat ketidak telitian dan kecerobohan dari Para Tergugat di dalam melakukan perbuatan hukum, oleh karena itu Penggugat akan menuntut kerugian secara immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Tergugat yang harus dibayarkan secara tanggungan renteng pada Penggugat ;

Bahwa untuk menjamin keselamatan tanah dan bangunan rumah perkara, karena dikhawatirkan Turut Tergugat IV akan menjual atau memindahtangankan tanah dan bangunan rumah tersebut pada pihak lain, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi perkara tersebut ;

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut yakni diserahkannya semua berupa tuntutan ganti rugi baik secara material maupun immaterial, maka Penggugat mohon pada Ketua Majelis Hakim yang terhormat berkenan meletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat I yang terletak di Jl, Melati Indah No.34 Rt. 01 / Rw. 14 Kel. Kapuk Kec. Cengkareng Jakarta Barat, dan di Cengkareng Indah Blok AD No. 12 Rt 08/Rw 014 Kel. Kapuk Kec. Cengkareng Jakarta Barat ;

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada tuntutan kebenaran, keadilan dan kemanusiaan dan telah mempunyai alasan yang cukup, maka Penggugat mohon kiranya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada Verzet, Banding dan Kasasi dari Tergugat ;

### GUGATAN DALAM PROVISI :

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan rumah yang terletak di Pulo Gebang Permai B 33 Rt. 010 / Rw. 10 Jakarta Timur sedang disengketakan sehingga segala keputusan-keputusan yang telah pernah ditetapkan terdahulu secara hukum harus dinyatakan belum dapat dijalankan ;

Bahwa di samping itu sebagaimana fakta-fakta yang diuraikan di atas, yang di dukung dengan bukti-bukti yang telah diajukan dalam perkara ini jelas bahwa Para tergugat telah melakukan proses hukum dengan perbuatan melanggar hukum, sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat ;

Bahwa demi keselamatan dan keamanan tanah dan bangunan rumah perkara, karena dikhawatirkan Turut Tergugat IV akan terus melakukan upaya hukum yang illegal, maka dengan ini Penggugat mohon pada Bapak Ketua Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan rumah perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian dalam pokok perkara di atas yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam Gugatan Provisi ini jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah melakukan tindakan hukum yang tidak sah/cacat hukum ;

Bahwa dengan tidak adanya dasar-dasar/alasan-alasan hukum yang sah yang diperoleh Turut Tergugat IV, maka berdasarkan hukum Turut Tergugat IV sudah sepatutnya dan tidak berhak untuk memasuki tanah dan bangunan rumah dalam perkara ini ;

Bahwa Tanah dan Bangunan Rumah dalam perkara ini berdasarkan keterangan dan bukti-bukti yang disampaikan Penggugat, maka jelaslah bahwa Penggugat/Turut Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah Terperkara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat merasa perlu memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Majelis Hakim yang terhormat untuk segera terlebih dahulu memutus dalam provisi sebagai berikut : Mengabulkan Gugatan Provisi ini untuk seluruhnya ;

Menyatakan Surat Kuasa yang diterbitkan Tergugat II, Akta Membebaskan Hak Tanggungan yang diterbitkan Tergugat III, Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Turut Tergugat II, dan pembuatan Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;

Melarang Turut Tergugat IV untuk memasuki tanah dan rumah Penggugat dan membatalkan segala tindakan Turut Tergugat IV dalam hal mengambil alih tanah dan bangunan rumah Terperkara ;

Menyatakan sebagai hukum Penggugat/Turut Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah dalam perkara ini, selama berlangsungnya perkara ini sampai ada putusan yang pasti ;

Meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan Tergugat I, II, dan III ;

Memerintahkan Para Tergugat untuk menghormati dan mentaati keadaan tersebut di atas dan mentaati Putusan provisi ini sampai adanya putusan dalam pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menyatakan putusan provisi ini dilaksanakan serta merta walaupun ada Banding, Kasasi atau Perlawanan (Unit Voerbaar bij Voorraad) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini ;

Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003 dan Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan No. 5 tanggal 14 Oktober 2004 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;

Mentakan Akta Pemberian Hak Tanggung No. 67 tanggal 12 Nopember 2003 yang diterbiutkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;

Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah/cacat hukum ;

Menyatakan Pemberian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2384/2003 Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Menyatakan Turut Tergugat IV tidak berhak menempati/menguasai tanah dan bangunan rumah yang terletak di Pulo Gebang Permai B 3/3 Rt. 010/Rw. 10 Jakarta Timur ;

Menyatakan bahwa menurut hukum Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Pulo Gebang Permai B 3/3 Rt. 010/Rw.10 Jakarta Timur, adalah Sah Milik Penggugat ;

Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Tanah dan Bangunan Rumah Nomor : 3708 pada Penggugat ;

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Melati Indah No. 34 Rt. 01/Rw. 14 Kel. Kapuk Kec. Cengkareng-Jakarta Barat, dan di Cengkareng Indah Blok AD No. 12 Rt. 08/Rw.014 Kel. Kapuk Kec. Cengkareng Jakarta Barat ;

Menghukum Turut Tergugat IV atau orang lain untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah sengketa beserta setifikatnya untuk diserahkan kepada Penggugat secara bebas, bila perlu dengan bantuan alat negara/Kepolisian (mot deharde hand) ;

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian immaterial sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan serta merta (unit voer baar bij voorraad) walaupun ada Verzet, Banding





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kasasi atau upaya hukum lainnya ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 08/PDT.G/2006/PN.JKT.Tim tanggal 27 Juni 2006 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi

Menolak gugatan Provisi seluruhnya ;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat II dan III ;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang hingga kini sebesar Rp. 1.184.000,- (satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah menjatuhkan putusan Nomor 131/PDT/2007/PT.DKI tanggal 11 Pebruari 2008 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

Menerima permohonan pemeriksaan tingkat banding dari Pembanding semula Penggugat ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 08/PDT.G/2006/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar susunan amar putusan ini sehingga menjadi sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III ;

Dalam Provisi :

Menolak gugatan Provisi seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009

#### 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)



sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 131/PDT/2007/PT.DKI.Jo.No.08/PDT.G/2006/PN.-Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juli 2008 ;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 28 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 8 Agustus 2008 ;

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 Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan dan putusan Judex Factie dalam putusan perkara a quo karena Judex Factie tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam hal ini Pasal 178 ayat (1) HIR ;

Menurut ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim dalam memutus suatu perkara harus memberikan alasan hukum dalam putusannya, ternyata dalam perkara a quo, Judex Factie dalam pertimbangan maupun putusannya tidak memberikan alasan hukum yang jelas, hal ini dapat dilihat dalam pertimbangannya Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Putusannya hal. 53 hanya mengatakan dalam pertimbangannya "Bahwa semua proses hukum telah dilakukan derngan benar dan turut tergugat adalah pembeli lelang atas obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 23 Mei 2005 dengan Risalah Lelang No. 043/2005" ;

Bahwa pertimbangan tersebut jelas tidak memenuhi ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, sebab yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo dan menjadi sumber timbulnya Risalah Lelang No. 043/2005 adalah Akta Pengakuan Hutang No. 5 tanggal 14 Oktober 2003 Notaris Nurman Rizal, S.H.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Akta Pemberian Hak Tanggung No. 67/2003 tanggal 12 Nopember 2003 Notaris/PPAT Edi Warman Guci, S.H. tidak pernah dipertimbangkan apakah sah atau tidak, sehingga pertimbangan Judex Factie kurang cukup (Onvoldoende Gemostiveerd) ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, Putusan Pengadilan harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemostiveerd) ;

Bertitik tolak dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut putusan Judex Factie harus dibatalkan, sebab sebagaimana diuraikan di atas, Judex factie dalam pertimbangannya tidak pernah mempertimbangkan perbuatan hukum yang dilakukan sehingga Risalah Lelang dapat diterbitkan. Judex factie hanya mempertimbangkan masalah risalah lelang tanpa mempertimbangkan yang menyebabkan timbulnya Risalah Lelang tersebut ;

Sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat, Akta Pengakuan Hutang No. 5 tanggal 14 Oktober 2003 yang menjadi sumber timbulnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2003 tanggal 12 Nopember dan Risalah Lelang No. 043/2005 tidak sah dan bertentangan dengan hukum sebab tanah bangunan yang menjadi obyek dalam Akta Pengakuan Hutang merupakan harta bersama Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka apabila harta tersebut mau dijual atau dipindahkan kepada pihak lain harus ada persetujuan dari Penggugat ternyata surat persetujuan yang dibuat untuk Akta Pengakuan Hutang adalah Surat Persetujuan Paksa yang tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat, dan tidak pernah dipertimbangkan oleh Judex Factie, dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang diuraikan tersebut di atas, pertimbangan Judex Factie sangat keliru dan bertentangan dengan hukum, oleh karena itu Putusan Judex Factie sudah sepatutnya dibatalkan ;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan dan putusan Judex Factie, karena keliru dan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dalam hal ini Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 yang berbunyi "mengenai harta bersama isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak" ;

Sesuai dengan ketentuan undang-undang tersebut di atas tanah dan bangunan yang terletak di Pulo Gebang Permai B 3/3 Rt. 04/10 Jakarta Timur sertifikat No. 3708 merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Turut Tergugat, apabila tanah dan bangunan tersebut dijual atau digadaikan kepada pihak lain,

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009



tentu harus ada persetujuan kedua belah pihak ;

Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2003 Turut Tergugat I telah membuat Perjanjian Pengakuan Hutang No. 4 di hadapan Notaris Nurman Rizal, SH (Tergugata II), tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai suami. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974, Akta Pengakuan Hutang No. 4 tersebut tidak sah menurut hukum ;

Bahwa Judex factie telah keliru atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam hal ini Pasal 108 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi : “seorang isteri biar telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat suatu akta untuk suatu, sekaligus, menerima suatu pembayaran atau memberi pelunasan atas itu tanpa ijin yang tegas dari suaminya” ;

bertitik tolak dari ketentuan hukum tersebut di atas, Turut Tergugat I sebagai isteri dari Penggugat tidak membuat atau menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003, karena tidak ada ijin yang secara tegas dari Penggugat untuk membuat dan menandatangani serta menjaminkan harta bersama untuk pembayaran utang. Adapun surat persetujuan tertanggal 19 September 2003 adalah surat palsu, karena penggugat tidak pernah menandatangani. Dengan demikian sudah jelas Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003 tidak sah menurut hukum ;

bahwa Judex Factie telah keliru dan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dalam hal ini Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan” ;

bertitik tolak dari ketentuan hukum tersebut, Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003 tidak sah menurut hukum, sebab dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat karena kekhilafan, karena tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai suami dan Tergugat II sebagai notaris membiarkan hal ini terjadi, tentu adanya kerjasama antara Notaris dengan Tergugat I, hal ini jelas ada unsur penipuan yang merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat I, dengan demikian Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003 tidak sah menurut hukum ;

Bahwa karena Akta Pengakuan Hutang No. 4 tanggal 14 Oktober 2003 yang menjadi sumber timbulnya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 2384/2003 Peringkat ke-1 (pertama) P-5, dan Risalah Lelang No. 043/2005 tanggal 23 Mei 2005 tidak sah sebagaimana diuraikan di atas, maka akta-akta tersebut maupun Risalah lelang menjadi tidak sah juga menurut hukum, karena akta-akta tersebut merupakan buntut dari akta yang dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum ;

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

Keberatan Kasasi pada ad 1: tidak dapat dibenarkan, karena hutang Turut Tergugat/Isteri Penggugat, merupakan tanggung jawab pula dari Penggugat. Obyek hak tanggungan atas hutang Turut Tergugat I, adalah harta bersama, dalam perkawinan antara turut Tergugat I dengan Penggugat. Menurut hukum harta bersama menjadi jaminan atas hutang suami atau isteri ;

Keberatan Kasasi pada ad 2 dan 3, tidak dapat dibenarkan, karena dengan terjadinya kredit macet, maka obyek hak tanggungan dapat dilelang atas permintaan kreditur ;

Keberatan Kasasi pada ad 4: tidak dapat dibenarkan karena Pasal 108 ayat (2) KUHPerdara, sudah dikesampingkan karena tidak sesuai dengan emansipasi wanita ;

Keberatan Kasasi pada ad 5 dan 6: tidak dapat dibenarkan, karena kreditur, berwenang untuk menjual lelang objek Hak Tanggungan apabila kredit macet ;

Bahwa secara keseluruhan, keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena Yudex Factie Pengadilan Tinggi dengan memperbaiki amar Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar, dalam hal ini pertimbangan hukum Yudex Factie bahwa Akta Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan tidak cacat hukum sudah tepat dan benar, dan oleh karena prosedur lelang dan lelang sudah sesuai ketentuan maka Turut Termohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **BAMBANG DJAJA** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2117 K/Pdt/2009

#### 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)





**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **BAMBANG DJAJA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **11 Maret 2010** oleh **H. ATJA SONDJAJA, S.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. MUCHSIN, S.H.** dan **Prof, Dr. VALERINE J.L KRIEKHOFF, S.H., M.A.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. ASADURRAHMAN, M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd/.Prof. Dr.H.MUCHSIN,S.H.  
ttd/.Prof, Dr.VALERINE J.L KRIEKHOFF,S.H.,M.A.

K e t u a :  
ttd/.H.ATJA SONDJAJA,S.H.

Panitera Pengganti :  
ttd/.Drs.H.ASADURRAHMAN,M.H.

Biaya Kasasi :  
1. Meterai ..... Rp. 6.000,-  
2. Redaksi ..... Rp. 1.000,-  
3. Administrasi Kasasi ... Rp.493.000,-  
J u m l a h ... Rp.500.000,-

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

**SOEROSO ONO, S.H., M.H.**  
**NIP. 040 044 809**