



P U T U S A N

No. 2664 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. AZIZAH, bertempat tinggal di Jalan Pengantin Ali No. 5 RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

m e l a w a n :

Tuan SAMBIYONO, bertempat tinggal di Jalan Cijantung III G, Klabat RT/RW 005/003, Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

d a n :

Tuan BOBY SONDAKH, bertempat tinggal di Jalan Pengantin Ali No. 5 RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur,

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II / Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat I atas persetujuan suaminya yaitu Tergugat II telah pernah berhutang kepada Penggugat atas pinjaman uang pokok sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan berikut bunga atas pinjaman uang pokok tersebut, selanjutnya disebut "Hutang", yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat I berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007 di hadapan

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor, selanjutnya disebut "Akta No. 02", yaitu dengan ketentuan-ketentuan, antara lain:

- 1.1. Bahwa pada Pasal 2 ayat (1) Akta No. 02 mengatur bahwa Tergugat I wajib membayar bunga sebesar 5 % (lima persen) per bulan "Bunga" dari Hutang Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) atau sama dengan Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya, terhitung sejak Akta No. 02 ditandatangani sampai dilunasinya keseluruhan Hutang tersebut;
- 1.2. Bahwa pada pasal 3 Akta No. 02 mengatur tentang jangka waktu bagi Tergugat I selama 12 (dua belas) bulan untuk membayar lunas keseluruhan Hutang dan Bunga hutang Tergugat I, terhitung dari tanggal Akta No. 02 yaitu tanggal 16 Januari 2007 sampai dan atau selambat-lambatnya pada tanggal 16 Januari 2008;
- 1.3. Bahwa pada Pasal 5 Akta No.02, untuk menjamin kepastian pembayaran Hutang berikut Bunga atas Hutang (pinjaman uang pokok) tersebut, Para Tergugat, terutama Tergugat II telah menjaminkan kepada Penggugat, yaitu: "Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik, Nomor : 4302/Ciracas atas nama Bobby Sondakh (Tergugat II) seluas 178 M² (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor 3002/Ciracas/1999 tanggal dua puluh dua November seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (22-11-1999) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jalan Pengantin AH No: 10, Rt/Rw: 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut, terutama sebuah bangunan rumah", selanjutnya disebut "Jaminan";
2. Bahwa pada Pasal 6 Akte No. 02 diatur, "dalam hal hutang Tergugat I tidak dapat membayar lunas hutang pokok berikut bunga hutang yang telah jatuh tempo yaitu (tanggal 16 Januari 2008), atau tidak membayar bunga selama 6 (enam) bulan berturut-turut, maka untuk menjamin kepastian pembayaran Hutang Tergugat I telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Penggugat untuk menjual/ mengalihkan "tanah dan bangunan" atau "Jaminan", sehingga Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang serta kewajiban-kewajiban Tergugat I kepada

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, telah menandatangani dan menyetujui kuasa untuk menjual tersebut dengan Akte kuasa untuk menjual "Tanah dan Bangunan"/"Jaminan" kepada Penggugat dengan Akte Nomor: 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat di hadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor, selanjutnya disebut "Akte No. : 03";

3. Bahwa sebelum Penggugat melaksanakan Kuasa Untuk Menjual (Akte No.:03), Penggugat telah berulang kali baik secara lisan maupun tertulis memperingatkan Tergugat I melalui surat dan atau Somasi sebanyak 3 (tiga) kali agar Hutang Tergugat I dibayar, yaitu melalui kantor hukum Dafi Munir & Partners, yaitu Somasi I dengan Surat Nomor:022/S.03/DMP.S/III/09 tanggal 17 Maret 2009, Somasi II dengan Surat Nomor: 032/S.04/DMP.S/IV/09 tertanggal 2 April 2009 dan Surat Nomor: 053/SY.01/DMP.SA/I/09 tertanggal 3 Juni 2009, namun Para Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran, bahkan teguran tersebut sama sekali tidak diindahkan, sehingga Para Tergugat jelas-jelas tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya;
4. Bahwa Tergugat I telah menunggak bunga Hutang selama 33 (tiga puluh tiga) bulan yaitu terhitung sejak tanggal 16 Januari 2007 sampai dengan Akta Jual Beli No. : 1129 tanggal 02 Oktober 2009, sehingga berdasarkan pasal 2 ayat (1) Akte No. 02, maka bunga Hutang Tergugat I yang wajib dibayarkan kepada Penggugat adalah 33 (tiga puluh tiga) bulan dikali 5 %, yaitu Rp 250.000.000,-x (5/100 = Rp 12.500.0000 ,- (bunga Hutang perbulannya) atau total bunga sebesar 33 X 12.500.000 = Rp412.500.000.000,- (empat ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa oleh karena sejak ditandatanganinya Akte No. 02 tersebut sampai dengan tanggal 02 Oktober 2009 atau sampai telah dilaksanakannya jual beli sesuai dengan Akte Jual Beli No. : 1129 tanggal 02 Oktober tersebut sudah selama 33 (tiga puluh tiga] bulan, baik Tergugat I maupun Tergugat II, sama sekali belum pernah membayar Hutang Pokok maupun Bunganya kepada Penggugat yang keseluruhannya adalah (Hutang Pokok + Bunga) adalah sebesar Rp. 662.500.000,- yaitu : Rp. 250.000.000,- (hutang Pokok) + Rp. 412.500.000,- (Bunga selama 33 bulan), maka Penggugat berdasarkan Akte kuasa untuk menjual "Tanah dan Bangunan" Nomor : 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat di

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor, tersebut telah melakukan Jual Beli atas Jaminan yaitu "tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor:4302/Ciracas atas nama Bobby Sondakh (Tergugat II) seluas 178 M² (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jalan Pengantin Ali No. : 10, RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dengan harga Rp406.728.000,- (empat ratus enam juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sesuai dengan Akte Jual Beli No. 1129/2009 tanggal 02 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Ryan Bayu Candra, SH., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Timur;

6. Bahwa oleh karena Para Tergugat belum pernah sama sekali membayar sepeserpun hutangnya serta telah mendapatkan Somasi tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, dan Somasi tersebut sama sekali tidak diacuhkan, maka Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 1129/2009 tanggal 02 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Ryan Bayu Candra, SH., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Timur, sehingga sejak didaftarkan pada tanggal 27 Oktober 2009 di Kantor Pertanahan Jakarta Timur, maka atas Sertifikat Hak Milik No. : 4302 yang sebelumnya atas nama Tergugat II telah beralih menjadi milik dan atas nama Sambiyono (Penggugat);
7. Bahwa oleh karena Jual Beli No. 1129 tanggal 02 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Ryan Bayu Candra, SH., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Timur, adalah SAH berdasarkan Akte Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" Nomor: 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat di hadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor, serta sebagai jaminan dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat mematuhi isi Akte Pengakuan Hutang No. 02, maka keseluruhan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 4302 yang sebelumnya atas nama Tergugat II telah beralih menjadi hak milik Penggugat dan telah tercatat atas nama Sambiyono (Penggugat);
8. Bahwa kendatipun dari tanah dan bangunan tersebut Hutang Tergugat I telah dibayar sebagian yaitu sebesar Rp. 406.728.000,- (empat ratus

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



enam juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sesuai dengan Akte Jual Beli No. 1129 tersebut dimana harga tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 406.728.000,- (empat ratus enam juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah), sedangkan total hutang Tergugat I sampai terjadinya Jual Beli tanggal 02 Oktober 2009 tersebut adalah sebesar Rp.662.500.000,-, maka sisa hutang Tergugat I dihitung sampai tanggal 02 Oktober 2009 adalah sebesar Rp. 255.728.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

9. Bahwa sejak dilaksanakannya Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut dengan Akte No. : 1129 tanggal 02 Oktober 2009, maka Penggugat telah dengan secara patut dan dengan itikad baik yang persuasif meminta Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan miliknya dengan Surat Pengosongan Rumah dari Penggugat Asli (Tuan Sambiyono) tertanggal 5 Januari 2010, dan sampai dengan gugatan ini didaftarkan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut masih dikuasai oleh Para Tergugat secara tanpa hak dan dengan cara melawan hukum;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan dengan cara melawan hukum, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hasil tanah dan bangunan tersebut dihitung sejak terjadinya Jual Beli dengan Akte No.1129 tanggal 02 Oktober 2009 tersebut sampai dengan gugatan ini didaftarkan, selain sisa hutang Tergugat I sebesar Rp. 255.728.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah), Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 89.504.800,- (delapan puluh sembilan juta lima ratus empat ribu delapan ratus rupiah), dengan perhitungan : 5% dari sisa hutang dikali 7 (tujuh) bulan (02 Oktober 2009 sampai Mei 2010), yaitu $7 \times (5/100 \times 255.728.000) = \text{Rp. } 89.504.800,-$ (delapan puluh sembilan juta lima ratus empat ribu delapan ratus rupiah);
11. Bahwa dengan tidak dikosongkannya tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut oleh Para Tergugat serta kerugian yang timbul akibat tidak dapatnya Penggugat menikmati hasil dari tanah dan bangunan miliknya yang dikuasai secara tanpa hak oleh Para Tergugat, maka



secara bersama-sama Tergugat I dan secara khusus Tergugat II telah jelas-jelas terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas, serta kerugian dalam pengurusannya (biaya gugatan ini), maka Penggugat telah menderita kerugian yang nyata, yaitu :

- I. Kerugian Materil Sampai Didaftarkan Gugatan ini sebesar Rp.395.232.800,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta dua ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sisa Hutang Pokok dan Bunga selisih harga jual beli tanah dan bangunan yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 255.728.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah), ditambah dengan:
 - b. Kerugian akibat Penggugat sampai gugatan ini didaftarkan tidak dapat menikmati hasil dari tanah dan bangunan yang dikuasai Para Tergugat yaitu sebesar Rp. 89.504.800,- (delapan puluh sembilan juta lima ratus empat ribu delapan ratus rupiah), dengan perhitungan $7 \times (5/100 \times 255.728.000)$;
 - c. Biaya perkara dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam mengurus perkara ini disebabkan tindakan Para Tergugat, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- II. Kerugian Moril Penggugat yang dapat diganti dengan sejumlah berupa
uang tunai kepada Penggugat, akibat sikap dan tindakan Para Tergugat
yaitu sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

13. Bahwa oleh karena gugatan ini disamping untuk pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat dan juga mengenai pembayaran uang tunai, maka apabila Para Tergugat tidak melaksanakan Putusan dalam perkara ini, mohon agar Para Tergugat juga dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan menjalankan Putusan dalam perkara ini;

MAKA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti, baik secara materiil maupun secara formil sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan Putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa uang tunai kepada Penggugat, atas Kerugian Materiil sebesar Rp. 395.232.800,- (tiga ratus sembilan puluh lima juta dua ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus rupiah), dengan rincian, sebagai berikut:
 - a. Sisa Hutang Pokok dan Bunga selisih harga jual beli tanah dan bangunan yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 255.728.000,- (dua ratus lima puluh lima juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah), ditambah dengan;
 - b. Kerugian akibat Penggugat sampai gugatan ini didaftarkan tidak dapat menikmati hasil dari tanah dan bangunan yang dikuasai Para Tergugat yaitu sebenar Rp. 89.504.800,- (delapan puluh sembilan juta lima ratus empat ribu delapan ratus rupiah), dengan perhitungan $7 \times (5/100 \times 255.728.000)$, ditambah dengan;
 - c. Biaya perkara dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam mengurus perkara ini disebabkan tindakan Para Tergugat, yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian berupa uang tunai kepada Penggugat atas Kerugian Materiil Penggugat yang dapat diganti dengan sejumlah berupa uang tunai kepada Penggugat, akibat sikap dan tindakan Para Tergugat, yaitu sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
5. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007 di hadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor;
6. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akte kuasa untuk menjual "Tanah dan Bangunan" Nomor: 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat di hadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Sah Menurut Hukum Jual Beli serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat sesuai dengan Akte Jual Beli No. 1129 tanggal 02 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Ryan Bayu Candra, SH., MKn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jin. Pengantin Ali No. 10, RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
8. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jalan Pengantin Ali No. 10, RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
9. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kebijaksanaan Majelis Hakim untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Desember 2010, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 426.250.000,- (empat ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
4. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007 dihadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor;
5. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akte Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" Nomor : 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat dihadapan Dini Lastari, SH, Notaris di Bogor;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini sebesar Rp. 821.000,- (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No.229/PDT/2011/PT.DKI tanggal 12 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 09 Desember 2010, tentang sisa hutang dan Akta Jual Beli dan menambah petitum No. 8 sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 20.552.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah);
4. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007 dihadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor;
5. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akte Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" Nomor : 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat dihadapan Dini Lastari, SH, Notaris di Bogor;
6. Menyatakan Sah Menurut Hukum Jual Beli serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat sesuai dengan akte jual beli No. 1129 tanggal 02 Oktober 2009 yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra, SH.MKn, selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jalan Pengantin Ali No. 10 RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
7. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal sebagai Jalan Pengantin Ali No. 10, RT/RW 006/006, Kelurahan Ciracas, Jakarta Timur;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012

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)



8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 23 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 08 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 229/PDT/2011/PT.DKI., Jo. No. 272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2012 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 26 April 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Terbanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 09 Mei 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon hendak mengajukan Memori Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan tertanggal 12 Oktober 2011 melawan Sambiyono , beralamat di Jalan Cijantung III G Klabat RT/RW 005/003, Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: Candra Sinaga, SH. Advokat pada Law Firm Candra Sinaga & Partners beralamat di jalan Pondok kelapa 1 F Blok A4 Pondok Kelapa Barat, Kotamadya Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2010, sebagai Termohon dahulu Pembanding dan Penggugat, Putusan tersebut pada amarnya berbunyi sebagai berikut:



MENGADILI:

•

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat

• Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor: 272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 09 Desember 2010, tentang sisa hutang dan Akta Jual Beli dan Menambah Petitum No 8 sehingga selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp.20.552.000,-(dua puluh juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah);
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007, dihadapan Dini Lastari SH, Notaris di Bogor;
5. Menyatakan sah menurut hukum Akta Kuasa Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" Pengakuan Hutang No. 03, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007, dihadapan Dini Lastari SH, Notaris di Bogor;
6. Menyatakan sah menurut hukum Jual Beli serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat sesuai Akta jual beli No 1129 Tanggal 02 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra, SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
7. Memerintahkan Para Tergugat Mengosongkan Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW.
006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;

8. Menolak Gugatan

Penggugat selain dan selebihnya;

- Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat sebesar 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

2. Bahwa Pemohon tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut untuk seluruhnya dan karenanya Pemohon mohon kepada Yang Terhormat Hakim Agung di Mahkamah Agung RI berkenan untuk memeriksa dan mengadili dalam Tingkat Kasasi.

3. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau tidak melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut Undang-Undang.

4. Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 3 (tiga) diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

4.1. DALAM EKSEPSI

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor: 229/ Pdt/2011/ PT.DKI tanggal 12 Oktober 2011. Majelis Hakim Pertimbangan hukumnya salah menerapkan hukum Pertanahan dalam Akta Jual Beli No 1129 Tanggal 02 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra , SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur Termohon Kasasi bertindak sendiri sebagai Penjual sekaligus sebagai Pembeli hanya berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" No. 03 tahun 2007, dan Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007, dihadapan Dini Lastari SH, Notaris di Bogor;

- Menyatakan bahwa benar Kondisi Bobby Sondakh (Tergugat II) sudah dalam Keadaan Sakit Strok Hilang Daya Ingat sehingga tidak bias dikategorikan sebagai seseorang yang mampu bertindak melakukan perjanjian Akta Kuasa Kuasa Untuk Menjual "Tanah dan Bangunan" Pengakuan Hutang No. 03 yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007, dihadapan Dini Lastari SH, Notaris di Bogor;

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



- Menyatakan tidak sah menurut hukum dan cacat hukum proses jual beli tanpa ada penyerahan sejumlah uang pembayaran harga rumah maupun kwitansi serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat tanpa persetujuan Tergugat II dimana Pengugat bertindak sebagai Penjual dan Pembeli sesuai Akta Jual Beli No 1129 Tanggal 02 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra, SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
- Bahwa Tidak sah/Cacat Hukum Akta Jual Beli No. 1129 Tanggal 02 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra, SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Bobby Sondakh yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
- Bahwa Tidak sah/Cacat Hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Bobby Sondakh yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur, tersebut dibalik nama menjadi atas nama Sambiyono (Termohon Kasasi);
- Bahwa Tidak sah/Cacat Hukum Balik nama Sertifikat Hak Milik No.4302 atas nama Sambiyono (Termohon Kasasi);

4.1. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan tidak sah menurut hukum cacat hukum proses jual beli tanpa ada penyerahan sejumlah uang pembayaran harga rumah maupun kwitansi serta peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat tanpa persetujuan Tergugat II dimana Pengugat bertindak sebagai Penjual dan Pembeli sesuai Akta Jual Beli No 1129 Tanggal 02 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ryan Bayu Chandra, SH.Mkn. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Jakarta Timur, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 4302 atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Penganten Ali No. 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;

- Menyatakan tidak sah dan cacat hukum dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 4302. atas nama Sambiyono (Penggugat) yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali No 10 RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor: 4302. Berdasarkan Surat Ukur 3002/Ciracas/1999 tanggal 22-11-1999 atas nama Boby Sondakh (Tergugat II) yang terletak di dan atau setempat dikenal Alamat Jalan Penganten Ali RT/RW. 006/006.Kelurahan Ciracas. Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;

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

Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 20 Maret 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan Judex Facti dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ternyata telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa jual beli tanah dan bangunan terperkara dengan dasar Akta Kuasa menjual No. 3 tanggal 16 Januari 2007 demi hukum tidaklah dapat dibenarkan dan tidak sah;
- Bahwa proses peralihan hak atas SHM No. 4302 dari atas nama Ny. Azizah kepada Tuan Sambiyono yang didasarkan kepada Akta Jual Beli No. 1129 tanggal 2 Oktober 2009 mutatis mutandis harus dinyatakan tidak sah, oleh karenanya, maka petitum Penggugat dihubungkan dengan pengesahan Akta Jual beli dan peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana tertera dalam petitum No. 7 harus ditolak;
- Bahwa meneliti dengan saksama pertimbangan hukum Judex Facti dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur baik mengenai besarnya hutang Tergugat berikut bunga yang harus dibebankan kepadanya serta pertimbangan terhadap petitum Penggugat No. 7 dan No. 8 adalah dapat dibenarkan dan dijadikan juga pertimbangan dari Judex Juris dalam perkara ini;

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. Azizah dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 229/PDT/2011/PT.DKI tanggal 12 Oktober 2011 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Desember 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

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;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. AZIZAH tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.229/PDT/2011/PT.DKI tanggal 12 Oktober 2011 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 272/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 9 Desember 2010;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 426.250.000,- (empat ratus dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Pengakuan Hutang No. 02, yang dibuat pada tanggal 16 Januari 2007 dihadapan Dini Lastari, SH., Notaris di Bogor;

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akte KUASA UNTUK MENJUAL “Tanah dan Bangunan” Nomor : 03 tanggal 16 Januari 2007, yang dibuat dihadapan Dini Lastari, SH, Notaris di Bogor;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini sebesar Rp.821.000,- (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2013 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. HAMDAN, SH., MH., dan Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/ Dr. H. HAMDAN, SH., MH.

Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.

K e t u a,

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | : <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | : Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH., MH.

Hal. 16 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012



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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No. 2664 K/Pdt/2012