



PUTUSAN
Nomor 2022 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **TANDY YANATA**, bertempat tinggal di Jalan Letnan Yasin Nomor 3011-913, RT.015 RW.006, Kelurahan 20 Ilir III, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Acuantio,S.H.,MA., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mayor Salim Batubara Nomor 1996, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

- II. **PT.BANK CENTRAL ASIA**, berkedudukan di Jakarta c/q. PT.Bank Central Asia Cabang Utama Palembang, beralamat di Jalan Kapten A.Rivai Palembang, yang diwakili oleh Para Direktur, Dhalia M.Ariotedjo dan Suwignyo Budiman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erlangga Kariyanto dan kawan, keduanya adalah pegawai PT.Bank Central Asia Cabang Utama Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2013, yang selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Yustinus Joni,S.H., Advokat, berkantor di Jalan Rudus, Gang Pulai, Nomor 1, RT.32, Sekip Ujung, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal 24 Desember 2013;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Pembanding;

L a w a n :

NY.KUSUMAWATI, bertempat tinggal di Jalan Letnan Mukmin Nomor 1110, RT.014 RW.005, Kelurahan Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Untung,S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kolonel Atmo Nomor 16, RT.29, Kelurahan 17 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;



D a n

I. **ERMAWATI**, dahulu beralamat di Jalan HBR.Motik, Komplek Bukit Raflesia Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya;

II. **HANIWATI RIDWAN, Notaris & PPAT**, berkedudukan di Jalan Masjid Lama Nomor 151, Palembang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat III/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Desa/Kelurahan Karya Baru, Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005, setempat dikenal sebagai Jalan HBR Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46, RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang, dengan luas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Komplek \pm 8 m;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Penduduk \pm 8 m;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Tandy Yanata Blok B.28 ukuran \pm 15 m;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Aan Blok B/30 Ukuran \pm 15 m;
2. Bahwa tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 15 September 2009 Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 28 Desember 2010 Nomor 03/48/BA. Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG., dan telah dilaksanakan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 30 Mei 2011 dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG.;

Hal. 2 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 621/2009, tanggal 5 Agustus 2009, oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor 621/2009, tanggal 5 Agustus 2009 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut maka Tergugat II menganggunkan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagai jaminan hutang kepada Tergugat IV berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22, tanggal 5 Agustus 2009, oleh karena itu Perjanjian Kredit Nomor 22, tanggal 5 Agustus 2009, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 621/2009, tanggal 5 Agustus 2009 dan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22, tanggal 5 Agustus 2009 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat IV atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Karya Baru, GS tanggal 10 Juni 2005 Nomor 235/Karya Baru/2005, seluas 121 m², harus dihukum untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut tanpa beban kepada Penggugat;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang bukan miliknya (milik Penggugat) kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III dan Tergugat IV menerima sebagai jaminan hutang Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat IV tidak segera melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela, mohon kiranya Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat IV lalai dalam melaksanakan putusan ini;
8. Bahwa Penggugat dalam perkara ini mempunyai bukti yang kuat dan sempurna sedangkan pokok perkaranya sudah jelas sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada posita-posita di atas, oleh karena itu Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palembang, agar berkenan kiranya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 3 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 621/2009, tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22, tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat IV atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Karya Baru, GS tanggal 10 Juni 2005 Nomor 235/Karya Baru/2005, seluas 121 m², untuk menyerahkan tanpa beban kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat IV lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Membebaskan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Para Tergugat;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- Eksepsi Tergugat IV:
 1. Gugatan Penggugat cacat hukum atau setidaknya kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), khususnya menyangkut identitas (alamat) Penggugat;
 - Penggugat dalam gugatannya menuliskan alamat Penggugat di Jalan Letnan Mukmin, Nomor 1110, RT.014, RW.005, Kelurahan Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, namun dalam kenyataannya, berdasarkan dokumen yang ditemukan di dalam *website*

Hal. 4 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang, ternyata beberapa relaas pemberitahuan yang ditujukan kepada Ny. Kesumawati (dengan alamat sebagaimana yang disebut dalam gugatan Penggugat ini) tidak pernah dapat disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan karena yang bersangkutan sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan bahkan tidak diketahui lagi alamat yang bersangkutan, sehingga akhirnya Juru Sita Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang harus melakukan pemanggilan secara umum, sebagaimana yang terjadi dalam:

- a. Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 1 Maret 2011 Nomor 21/PDT/2010/PT.PLG., antara Tandi Yanata Selaku Pelawan (Tergugat II dalam perkara ini) melawan Ny.Kesumawati selaku Terlawan (Penggugat dalam perkara ini), yang diperoleh berdasarkan sumber (*website*): <http://pn-palembang.net/index.php/relaas/121-pemberitahuan-putusan-pengadilan-tinggi-no-21-pdt2010ptplg>;
- b. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 21/PDT/2010/PT.PLG., yang diperoleh berdasarkan sumber (*website*): <http://pn-palembang.net/index.php/relaas/124-pemberitahuan-pernyataan-kasasi-no-21pdt2011ptplg>; dan
- c. Relaas Penyerahan Memori Kasasi dari Kuasa Hukum Tandi Yanata (Tergugat I dalam perkara ini) yang diperoleh berdasarkan sumber (*website*): <http://pn-palembang.net/index.php/relaas/123-penyerahan-memori-kasasi-no-21pdt2011ptplg>.

Berdasarkan temuan tersebut di atas dan dikaitkan dengan alamat Penggugat yang tercantum dalam gugatan Penggugat, maka nampak jelas bahwa gugatan Penggugat cacat hukum karena mencantumkan alamat Penggugat yang tidak senyatanya atau setidaknya gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan juga setidaknya dapat diindikasikan adanya iktikad tidak baik dari Penggugat yang telah memberikan alamat tidak sesuai dengan kenyataan, yang tidak lain patut diduga manakala Penggugat dibebani kewajiban hukum maka dengan gampang Penggugat akan mengabaikan kewajibannya tersebut, sedangkan petugas yang berwajib tidak akan mampu menemukan Penggugat dikarenakan alamat yang digunakan bukanlah alamat sesungguhnya;

2. Gugatan Penggugat Cacat Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada tanggal 13 Oktober 2011 di bawah Register Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., sedangkan Surat Gugatan Penggugat bernomor 106/SK/G.PN.UT/X/2011 dan bertanggal 17 Oktober 2011 dan bertanggal 17 Oktober 2011;

Hal ini merupakan sesuatu yang tidak umum dan cacat hukum karena sangatlah tidak mungkin apabila surat gugatan Penggugat yang tertanggal 17 Oktober 2011 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada tanggal 13 Oktober 2011, yang berarti bahwa pendaftaran di Kepaniteraan telah dilakukan terlebih dahulu sebelum adanya surat gugatan dari Penggugat;

- Tanggal surat gugatan dan tanggal pendaftaran merupakan sesuatu yang sangat prinsip dikarena dalam setiap putusan, termasuk putusan dalam perkara ini nantinya, pasti akan memuat kalimat "Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 17 Oktober 2011 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang di bawah Register Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., bertanggal 13 Oktober 2011 pada pokoknya....";

Manakala hal tersebut terjadi dalam redaksional putusan sebagaimana di atas, maka hal tersebut akan mengakibatkan putusan menjadi cacat, oleh karenanya, untuk mencegah adanya putusan yang cacat sangatlah layak bilamana pengadilan menyatakan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas mengandung cacat hukum;

❖ Rekonvensi Tergugat II:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai tanah dan bangunan terletak di Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-alang Lebar, Palembang dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Heniwati Ridwan,S.H.;
2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT tersebut dengan bukti surat berupa Surat Kutipan Akta Nikah Nomor 947/25/XI/IB.I/93 tanggal 28 Desember 1993 di KUA IB.I Palembang, Surat Pernyataan Ahli Waris dibuat pada bulan April 2009, yang diketahui oleh Lurah Karya Baru Nomor 145/08/1008/IV/2009 tanggal 13 April 2009 dan Camat Alang-alang Lebar Nomor 26/SKW/CAL/IV/2009 tanggal 13 April 2009, yang menerangkan Tergugat I lah menjadi satu-satunya ahli waris dari Anton Djunaidi Salim dan berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor

Hal. 6 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

947/25/XI/IB.I/93 tanggal 28 Desember 1993 di KUA IB.I Palembang, kartu keluarga Nomor 1671150505090008 yang membuktikan memang benar Ermawati adalah istri sah dari Anton Djunaidi Salim dan satu-satunya ahli waris dari almarhum Anton Djunaidi Salim karena tidak mempunyai anak, karena itu jual beli tersebut adalah sah secara hukum;

3. Bahwa sehubungan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009 haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena pihak Penggugat Rekonvensi tidak merupakan pihak dalam perkara tersebut disamping itu Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pembeli yang beriktikait baik (Yurisprudensi Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975);
4. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai objek sengketa secara tanpa hak tersebut maka perbuatan Tergugat tersebut adalah telah dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa penguasaan terhadap objek sengketa sebagaimana dalil angka 1 tersebut di atas, yang mana Tergugat Rekonvensi menguasainya secara tidak sah oleh karena itu adalah patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan dan mengembalikan objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi termasuk siapapun yang memperoleh hak dari padanya;
6. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah tersebut di atas, maka secara hukum, surat apapun yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi atau subjek hukum lain yang memperoleh dari padanya, maka secara hukum haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak berharga;
7. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati objek sengketa sejak tanggal 30 Mei 2011 karena itu Penggugat Rekonvensi telah dirugikan, apabila rumah tersebut disewakan maka Penggugat Rekonvensi akan mendapat keuntungan sebesar Rp1.000.000,00 satu bulan sampai gugatan ini diajukan maka kerugian tersebut sebesar Rp7.000.000,00 dan akan terus bertambah Rp1.000.000,00/bulan sampai dikembalikannya objek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka adalah wajar bila Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1000.000,00/hari per keterlambatan melaksanakan putusan ini;

Hal. 7 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

9. Bahwa karena objek perkara milik Penggugat Rekonvensi, dikhawatirkan objek perkara tersebut dialihkan kepada pihak lain mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*);
10. Bahwa oleh karena gugatan didasarkan dengan fakta hukum yang otentik, maka secara hukum perkara ini patut dikabulkan dengan putusan serta merta meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
11. Bahwa oleh karena pihak Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah patut dan wajar pihak Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik sah atas objek perkara;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Rp7.000.000,00 dan akan terus bertambah setiap bulannya sebesar Rp1.000.000,00;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palembang terhadap objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari per keterlambatan melaksanakan putusan;
7. Menyatakan putusan ini dilaksanakan secara serta merta meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

❖ Rekonvensi Tergugat IV:

1. Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2009 Penggugat Rekonvensi telah memberikan fasilitas kredit berupa KPPR kepada Turut Tergugat Rekonvensi II, sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III;
2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diperoleh tersebut, Turut Tergugat Rekonvensi II telah menyerahkan tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor

Hal. 8 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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)



235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005, terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Alang-Alang Lebar (dahulu Sukarami), Kelurahan Karya Baru, setempat dikenal dengan Jalan HBR. Motik, Komplek Bukit Raflesia, Blok B, Nomor 29, sebagai agunan (jaminan), oleh karenanya, Penggugat Rekonvensi mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 sehingga secara yuridis sangat beralasan hukum bagi Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan rekonvensi dalam perkara ini;

3. Bahwa agunan sebagaimana disebut pada posita angka 2 gugatan dalam rekonvensi di atas diperoleh Turut Tergugat Rekonvensi II dengan jalan membelinya dari Turut Tergugat Rekonvensi I sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II bersedia membeli tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 dari Turut Tergugat Rekonvensi I dikarenakan adanya Surat Pernyataan Ahli Waris bulan April 2009 yang telah didaftarkan di Kantor Lurah Karya Baru tanggal 13 April 2009 Nomor 145/08/1008/IV/2009 dan di Kantor Camat Alang-alang Lebar tanggal 13 April 2009 Nomor 26/SKW/CAL/IV/2009, sedangkan Turut Tergugat Rekonvensi III sebelum membuat akta jual beli atas tanah (berikut bangunan di atasnya) tersebut, terlebih dahulu Turut Tergugat Rekonvensi III melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kota Palembang dan diperoleh keterangan bahwa sertipikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak pernah disanggah atau diblokir atau diletakkan sita jaminan atau dibebani hak lain), sehingga pada tanggal 5 Agustus 2009 dilakukan jual beli atas tanah (berikut bangunan) tersebut sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009;
5. Bahwa dari uraian posita angka 4 di atas, tergambar bahwa jual beli antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat Rekonvensi II di hadapan Turut Tergugat III dilakukan secara terang dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini sekaligus menggambarkan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II adalah pembeli yang memiliki iktikad baik, yang menurut hukum patut untuk mendapat perlindungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Turut Tergugat Rekonvensi II membeli tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana disebut di atas, selanjutnya Turut Tergugat Rekonvensi II mengajukan permohonan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 ke Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan saat itu diketahui bahwa terhadap sertipikat tersebut telah dilakukan sanggahan oleh Tergugat Rekonvensi dengan alasan karena adanya proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Palembang atas sertipikat tersebut, yaitu perkara Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG.;
7. Bahwa selama dalam proses pemeriksaan perkara Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 tidak pernah diletakkan sita jaminan maupun dilakukan sanggahan oleh Tergugat Rekonvensi II, sehingga ketika akan dilakukan jual beli pada tanggal 5 Agustus 2009 diperoleh fakta dari Kantor Pertanahan Kota Palembang bahwa sertipikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak pernah disanggah atau diblokir atau diletakkan sita jaminan atau dibebani hak lain);
8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi dan/atau kondisi tersebut di atas pada posita angka 7 sangat merugikan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli yang memiliki iktikad baik;
9. Bahwa pada tanggal 15 September 2009 Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., yang amarnya antara lain menyatakan:
 - Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Ny.Kesumawati adalah isteri sah dan ahli waris dari Almarhum Anton Djunaidi Salim;
 - Menyatakan sah menurut hukum rumah yang terletak di Jalan HBR. Motik, Komplek Bukit Raflesia Nomor 29, RT.46 RW.10 Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-alang Lebar, Kota Palembang merupakan peninggalan suami Penggugat Almarhum Anton Djunaidi Salim yang belum terbagi waris;
10. Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada satupun putusan pengadilan yang menyatakan:
 - a. Membatalkan atau menyatakan tidak sah perkawinan yang telah terjadi antara Ermawati (Turut Tergugat Rekonvensi I) dengan Anton Djunaidi;
 - b. Membatalkan atau menyatakan tidak sah Surat Pernyataan Ahli Waris bulan April 2009 (menyatakan Turut Tergugat Rekonvensi I sebagai satu-

Hal. 10 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

satunya Ahli Waris Almarhum Anton Djunaidi Salim) yang telah didaftarkan di Kantor Lurah Karya Baru tanggal 13 April 2009 Nomor 145/08/1008/IV/2009 dan di Kantor Camat Alang-alang Lebar, tanggal 13 April 2009 Nomor 26/SKW/CAL/IV/2009;

11. Bahwa tindakan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang yang telah melakukan eksekusi pengosongan atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 bukanlah merupakan akhir dari Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009, dikarenakan putusan tersebut tidak pernah menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005, melainkan putusan tersebut hanya menyatakan bahwa tanah (berikut bangunan di atasnya) adalah peninggalan Almarhum Anton Djunaidi Salim yang belum terbagi waris;
12. Bahwa tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 dibeli oleh Almarhum Anton Djunaidi dalam perkawinannya dengan Turut Tergugat Rekonvensi I dengan menggunakan fasilitas KPR dari PT.Bank Panin, yang kemudian diambil-alih (*take over*) oleh PT.Bank Mega Syariah Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Murabah Nomor 22 tanggal 19 Januari 2009;
13. Bahwa agunan atas fasilitas kredit dari PT.Bank Mega Syariah tersebut adalah tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005, sebagaimana dituangkan dalam surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23/2009 tanggal 19 Januari 2009 yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris Dian Saraswati,S.H., yang ditandatangani oleh Anton Djunaidi atas persetujuan istrinya yang bernama Ermawati (Turut Tergugat Rekonvensi I);
14. Bahwa berdasarkan posita angka 13 tersebut di atas, maka secara yuridis nampak jelas bahwa tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46, RW.10 Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, adalah merupakan harta

Hal. 11 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

bersama dalam perkawinan antara Almarhum Anton Djunaidi dengan Turut Tergugat Rekonvensi I yang diperoleh berdasarkan fasilitas kredit (hutang) bersama pada PT.Bank Mega Syariah antara Almarhum Anton Djunaidi dengan Turut Tergugat Rekonvensi I;

15. Bahwa dikarenakan bahwa tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-alang Lebar, Kota Palembang, adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Almarhum Anton Djunaidi dengan Turut Tergugat Rekonvensi I, dan oleh karenanya Eksekusi Pengosongan atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R.Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46, RW.10 Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, sebagaimana diterangkan dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pend.Pdt.G/ 2009/Eks/2010/PN.PLG., tanggal 30 Mei 2011, juga mengandung cacat hukum karena melaksanakan putusan yang cacat hukum;
16. Bahwa dikarenakan Putusan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG., tanggal 3 Mei 2011 juga mengandung cacat hukum, maka sangatlah layak bagi Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG., tanggal 3 Mei 2011;
17. Bahwa dikarenakan jual beli atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III, dilakukan secara terang dan menurut ketentuan hukum yang berlaku serta didasarkan pada iktikad baik Turut Tergugat Rekonvensi II selaku pembeli, maka secara yuridis Turut Tergugat

Hal. 12 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

Rekonvensi II layak dan patut mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli yang memiliki iktikad baik;

18. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat Rekonvensi II adalah pembeli yang memiliki iktikad baik, maka sangatlah layak dan adil bagi pengadilan untuk menyatakan jual beli yang dilakukan antara Turut Tergugat Rekonvensi I dengan Turut Tergugat Rekonvensi II atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R.Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi III, adalah sah menurut hukum;
19. Bahwa dikarenakan jual beli antara Turut Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, adalah sah menurut hukum, maka secara yuridis haruslah dinyatakan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II adalah pemilik sah atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, maka secara yuridis perbuatan Turut Tergugat Rekonvensi II yang menjadikan tanah (berikut bangunan di atasnya) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai objek hak tanggungan atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 yang dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi III adalah sah dan berdasarkan hukum;
20. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat Rekonvensi II adalah pemilik sah tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota

Hal. 13 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Palembang, maka secara yuridis perbuatan Turut Tergugat Rekonvensi II yang menjadikan tanah (berikut bangunan di atasnya) tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai objek Hak Tanggungan atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 yang dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi III adalah sah dan berdasarkan hukum;

21. Bahwa untuk mencegah timbulnya tindakan pengalihan dan/atau pembebanan hak (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, sebagaimana yang dilakukan Tergugat Rekonvensi saat ini yang telah menyewakan tanah (berikut bangunan di atasnya) tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*) (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang terhadap tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG., tanggal 3 Mei 2011 mengandung cacat hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membatalkan atau menyatakan tidak sah Putusan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., tanggal 15 September 2009 dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 03/48/BA.Pen.Pdt.G/2009/Eks/2010/PN.PLG., tanggal 3 Mei 2011;
5. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Turut Tergugat Rekonvensi I dengan Turut Tergugat Rekonvensi II atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III, adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II, adalah pemilik sah atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;
7. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat Rekonvensi II yang menjadikan tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Rekonvensi II, dan Turut Tergugat Rekonvensi III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau:

Mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., tanggal 14 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat IV;
- II. Dalam Pokok Perkara:
 - Dalam Konvensi:

Hal. 15 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 621/2009, tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 4. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 5. Menghukum Tergugat IV atau siapapun yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Karya Baru, GS tanggal 10 Juni 2005 Nomor 235/Karya Baru 2005, seluas 121 m², untuk menyerahkan tanpa beban kepada Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, manakala Tergugat IV lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi III dan Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.401.000,00 (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan Tergugat IV, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., tanggal 17 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II dan Tergugat IV/Pembanding masing-masing pada tanggal 2 Desember 2013 dan 16 Desember 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II dan IV/Pembanding masing-masing dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2013 dan 24 Desember 2013 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 11

Hal. 16 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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

Desember 2013 dan 27 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 23 Desember 2013 dan 9 Januari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 18 Januari 2014 dan 15 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II dan Tergugat IV/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 22 Januari 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

❖ Alasan-alasan Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding:

1. Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/Pdt/2013/PT.PLG., telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., karena Pengadilan Tinggi Palembang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Palembang, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang telah nyata-nyata pertimbangan hukumnya memihak kepada Penggugat sekarang Termohon Kasasi I, hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukum khususnya dalam penerapan hukum pembuktian yang mana telah nyata-nyata semua bukti yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II semua aslinya adalah milik Tergugat I kecuali bukti T.II.4 dan T.II.5 dan bukti T.II.1, T.II.2, dan T.II.3 tersebut telah diperlihatkan aslinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Termohon Kasasi IV dahulu Tergugat III, dan tidak mungkin memiliki atau memegang atau menguasai bukti yang statusnya kepunyaan orang lain, oleh karena itu secara hukum seharusnya Penerapan Hukum Pembuktian *a quo* dalam perkara ini, bukti tersebut dapatlah diterima untuk membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh undang undang, hal ini

Hal. 17 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/SIP/1958 yang menerangkan: "Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/Pdt/2013/PT.PLG., *jo.* Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., salah menerapkan hukum dan telah melampaui wewenang karena di dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., pada halaman 46 antara lain yang berbunyi di dalam pertimbangan hukum tersebut:

"..... maka dapat disimpulkan bahwa jual beli tersebut terjadi pada saat persidangan perkara gugatan Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., sedang berlangsung atau digelar di Pengadilan Negeri Palembang oleh karenanya Tergugat II dalam perkara *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik yang mendapat perlindungan hukum";

Pertimbangan hukum ini adalah sangat aneh dan sangat janggal dan tidak mencerminkan rasa keadilan untuk melindungi kepentingan hukum Pembeli yang beriktikad baik, dalam hal ini Pemohon Kasasi, karena tidak mungkin Pemohon Kasasi mengetahui berlangsungnya perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., antara Penggugat dengan Tergugat I, kalau terjadi perkara tersebut tentunya Pemohon Kasasi tidak akan membeli objek perkara (rumah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi), adalah perbuatan yang sia-sia alias konyol membeli rumah dan tanah yang sedang berperkara, dalam penerapan hukum di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Palembang tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah mengetahui adanya sengketa dengan Nomor Perkara 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi III. Oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut hanya menduga-duga saja dan pertimbangan hukum tersebut tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum, oleh karena itu secara hukum kedua putusan tersebut haruslah dibatalkan dan diadili kembali oleh Pihak Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/Pdt/2013/PT.PLG., *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku karena pertimbangan hukum tersebut hanyalah berdasarkan prasangka dan bersifat subjektif (tidak ada alat bukti) dan tidak

Hal. 18 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



mencerminkan rasa keadilan dan pertimbangan hukum tersebut bukan berdasarkan hukum pembuktian yang baik dan benar khususnya Pasal 283 R.Bg yang isinya:

“Barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” jo. Pasal 284 RBg., Alat-alat bukti: “Surat, Saksi, Persangkaan, Pengakuan, Sumpah”. Dengan demikian Termohon Kasasi I tidak mampu membuktikan kebenaran baik secara formil dan materiil dengan alat bukti berdasarkan Pasal 284 RBg., bahwa Pemohon Kasasi telah mengetahui adanya sengketa perdata dengan Nomor Perkara 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi III, oleh karena itu putusan tersebut haruslah dibatalkan dan diadili kembali hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3766 K/Pdt/1985, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1854 K/Pdt/1984, dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1250 K/Pdt/1986 yang menyatakan: “Apabila suatu putusan Hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat sehingga kurang lengkap pertimbangan hukumnya, putusan Hakim demikian akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung” jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 429 K/Sip/1970: “Membatalkan putusan tidak sempurna/kurang pertimbangan hukumnya” jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969: “Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang kurang cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

Dengan demikian karena pertimbangan hukum khususnya Penerapan Hukum Pembuktian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/Pdt/2013/PT.PLG., jo. Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., karena kurang cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi telah tepat dan benar di dalam melakukan transaksi jual beli *a quo* terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Kelurahan Karya Baru dengan Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 terletak di Jalan HBR. Motik, Komplek Rafflesia Blok B Nomor 29 RT.46, RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang dengan meminjam uang kepada Termohon Kasasi II adalah perbuatan konyol atau sia-sia apabila Pemohon Kasasi mengetahui adanya sengketa dan tetap membeli objek sengketa tersebut,



justru karena Pemohon Kasasi tidak mengetahui adanya sengketa dengan Nomor perkara 48/Pdt.G/2009/PN.PLG., antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi III, maka Pemohon Kasasi berani untuk membeli tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi III, hal ini membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik. Disamping itu sebelum melakukan transaksi jual beli terhadap objek perkara, melalui Termohon Kasasi IV telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Palembang, ternyata terhadap tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 995/Kelurahan Karya Baru dengan Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 terletak di Jalan HBR. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29 RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang tidak ada sengketa dan tidak ada sanggahan dari pihak manapun termasuk Termohon Kasasi I. Oleh karena itu secara hukum perbuatan Pemohon Kasasi bernilai dan berharga dan haruslah dilindungi oleh hukum;

5. Bahwa apabila Termohon Kasasi I merasa dirugikan oleh Termohon Kasasi III haruslah Termohon Kasasi I menggugat ganti rugi kepada Termohon Kasasi III, bukan menggugat Pemohon Kasasi. Hal ini berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 350 K/SIP/1968, {analogi hukum pembeli kedua (Pemohon Kasasi) harus dilindungi oleh hukum karena beriktikad baik} dengan dasar Termohon Kasasi III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Termohon Kasasi I;
 6. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/Pdt/2013/PT.PLG., *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum, karena Termohon Kasasi II sangatlah teliti dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pinjaman uang untuk pembelian rumah dan tanah (kredit pembiayaan rumah) kepada Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi memberikan jaminan dari rumah dan tanah yang dibeli tersebut, oleh karena itu secara hukum haruslah diyakini dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum bahwa Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi II adalah subjek hukum yang beriktikad baik;
- ❖ Alasan-alasan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding:
- I. Dalam Konvensi:



1. Bahwa *Judex Facti* Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundangan Yang Mengancam Kelalaian Itu Dengan Batalnya Putusan Yang Bersangkutan.

- Pasal 184 HIR (195 Rbg) antara lain mengharuskan setiap putusan memuat alasan dan dasar putusan (dikenal dengan pertimbangan hukum); yang tidak lain bertujuan untuk menjaga kewibawaan dan objektivitas putusan pengadilan;

Oleh karenanya, putusan yang tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) layak untuk dibatalkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 dan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970);

- Memperhatikan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 17 Juli 2013 Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., ternyata di dalam pertimbangan hukum yang terdiri dari 8 alinea (4 halaman) hanya terdapat 2 alinea yang berisi tentang alasan dan/atau dasar dijatuhkan putusan secara singkat, sedangkan 6 alinea menguraikan panjang lebar mengenai hal-hal yang bersifat administratif pengajuan banding;

Dari 2 alinea yang memuat alasan dan/atau dasar dijatuhkan putusan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palembang), pada intinya menyatakan:

- Pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan fakta-fakta hukum secara tepat dan benar;
- Pengadilan tingkat pertama telah tepat dalam memberikan pertimbangan dan dasar hukum;

Pertimbangan tersebut bukanlah alasan dan dasar putusan (pertimbangan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 184 HIR (195 Rbg.);

Keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat IV (sekarang Pemohon Kasasi) dan Tergugat II dalam memori banding bukanlah keberatan yang pernah dikemukakan dalam proses jawab menjawab dalam pemeriksaan di lembaga peradilan tingkat pertama, sehingga seharusnya *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) memberikan pertimbangan hukum terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pembanding, yaitu masing-masing Tergugat IV maupun Tergugat II dalam memori bandingnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dikarenakan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palembang) tidak memberikan alasan dan dasar putusan (pertimbangan) dalam putusannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 184 HIR (195 Rbg.), maka dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 dan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970, sangatlah layak bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., ini pada tingkat kasasi selaku *Judex Juris* untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 17 Juli 2013 Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG.;
- 2. Bahwa *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku.
 - a. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Dan/Atau Melanggar Hukum Yang Berkaitan Dengan Penilaian Terhadap Suatu Perjanjian Kredit Sebagai Suatu Perjanjian Pokok (berkaitan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Palembang Putusan Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi angka 4 yang berbunyi “menyatakan surat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum);
 - *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palembang) pada prinsipnya berpendapat bahwa pertimbangan dan dasar hukum pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Palembang) telah tepat dan benar (halaman 39 paragraf 1 Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG) sehingga Pengadilan Tinggi Palembang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama;
 - *Judex Facti* pada Pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Palembang) dalam pertimbangan hukum yang dimuat dalam halaman 47 paragraf 1 Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., menyatakan “Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek sengketa (Bukti P-5 konform bukti TIII-1 dan IV-2) cacat hukum atau tidak sah dan Tergugat II telah dipertimbangkan tidak termasuk pembeli yang beriktikad baik maka konsekuensi

Hal. 22 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



hukumnya terhadap perjanjian kredit pemilikan perbaikan rumah (KPPR) sejumlah Rp219.000.000,00 (dua ratus sembilan belas juta rupiah) dengan agunan/jaminan objek sengketa yaitu tanah bangunan yang terletak di Jalan HBR. Motik, Komplek Rafflesia Blok B, Nomor 29, RT.45/RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang, luas 121 m² Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Karya Baru/2005 (Bukti P-1 konform bukti TIII-1 dan TIV-2) dan juga surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Bukti TIV-10) adalah juga menjadi cacat hukum atau tidak sah; Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Palembang sebagai peradilan tingkat pertama yang kemudian diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Palembang sebagai peradilan tingkat banding) sebagaimana disebut di atas, khususnya pada kalimat “....transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek sengketa..... cacat hukum atau tidak sah..... maka konsekuensi hukumnya terhadap perjanjian kredit pemilikan perbaikan rumah (KPPR) sejumlah Rp219.000.000,00 (dua ratus sembilan belas juta rupiah) dengan agunan/jaminan objek sengketa..... dan juga surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah juga menjadi cacat hukum atau tidak sah....” merupakan pertimbangan yang menyesatkan, salah dalam menerapkan dan/atau melanggar hukum;

- Dari pertimbangan *Judex Facti* di atas, nampak jelas bahwa *Judex Facti* Secara Gegabah Telah Merangkai Berbagai Peristiwa Yang Sama Sekali Tidak Ada Kaitannya Secara Yuridis Menjadi Satu Kesatuan; Berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, terdapat 3 (tiga) peristiwa hukum, yaitu:
 - a. Perjanjian Kredit (Perjanjian Hutang Piutang) antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Tergugat II (produk hukumnya berupa Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Heniwati Ridwan,S.H. – bukti tertulis bertanda T.IV.9);



- b. Jual beli objek sengketa antara Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat I dengan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Tergugat II (produk hukumnya berupa Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan PPAT Heniwati Ridwan,S.H. – bukti tertulis bertanda T.IV.8);
- c. Perjanjian jaminan yaitu berupa tindakan diagunkannya (dijaminkannya) objek sengketa oleh Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV atas fasilitas kredit yang diperoleh Turut Terbanding II/Tergugat II (produk hukumnya berupa surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009 – bukti tertulis bertanda T.IV.10);

Dari ketiga peristiwa hukum tersebut, yang berkaitan dengan objek sengketa adalah jual beli objek sengketa dan diagunkannya (dijaminkannya) objek sengketa, sedangkan peristiwa hukum berupa perikatan (perjanjian) kredit antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Tergugat II sama sekali tidak berkaitan dengan objek sengketa atau dengan kata lain merupakan peristiwa yang berdiri sendiri. Oleh karenanya sangatlah naif dan tidak berdasarkan hukum bilamana *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Palembang) mempertautkan dan/atau mengkaitkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pembanding/Tergugat IV dengan Turut Terbanding II/Tergugat II sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Heniwati Ridwan,S.H. (bukti tertulis bertanda T.IV.9.) dengan jual beli objek sengketa (Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan PPAT Heniwati Ridwan,S.H.) serta pemberian hak tanggungan atas objek sengketa (Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009), bahkan secara lebih ekstrim, seorang mahasiswa fakultas hukum (tidak perlu seorang sarjana



hukum) yang telah mempelajari hukum perikatan (mata kuliah hukum perdata) akan dapat menjelaskan bahwa Perjanjian Kredit Tidak Sama Kedudukannya Dengan Perjanjian Pengikatan (Pemberian) Jaminan, Dikarenakan Perjanjian Kredit Adalah Suatu Perjanjian Pokok Sedangkan Perjanjian (Pengikatan) Pemberian Jaminan Merupakan Perjanjian Yang Bersifat Accessoir;
Konsekuensi yuridis atas sifat Perjanjian Kredit sebagai suatu perjanjian pokok, maka:

- Perjanjian kredit tidak akan terpengaruh keberadaannya oleh eksistensi perjanjian (pengikatan) pemberian jaminan, sebaliknya, perjanjian pemberian jaminan eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit);
- Perjanjian kredit tidak hapus atau batal karena hapus atau batalnya perjanjian pemberian jaminan, sebaliknya, perjanjian pemberian jaminan akan hapus atau batal karena hapus atau batalnya perjanjian kredit;

Ironisnya, *Judex Facti* (yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., pada tingkat pertama dan tingkat banding) malah berpikir sebaliknya dan dengan mudahnya “menyatakan surat perjanjian kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”, tanpa menunjukkan dan/atau mempertimbangkan apa yang membuat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 tersebut tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum. Sangatlah *absurd* dan bertentangan dengan asas hukum perikatan yang berlaku secara universal, karena tidak sahnya Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009 (bukti T.IV.10) tidak akan mengakibatkan tidak sahnya Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 (bukti T.IV.9.), karena Perjanjian Kredit sebagai suatu perjanjian pokok tidaklah mungkin dapat dibatalkan oleh suatu Perjanjian Pengikatan (Pemberian) Jaminan yang nota bene merupakan perjanjian yang bersifat

Hal. 25 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

accessoir, *in casu*, Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 (Perjanjian Pokok) tidak mungkin dibatalkan dan/atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum hanya karena surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 23 Agustus 2009 (Perjanjian Accessoir) tidak sah;

Seharusnya *Judex Facti* telah mengetahui bahwa Perjanjian Pemberian Jaminan (*assesoir*) dalam suatu Perjanjian Kredit (pokok) adalah semata-mata bertujuan untuk memperkecil risiko lembaga perbankan (kreditur), sehingga batal atau tidak sahnya satu perjanjian jaminan tidak mengakibatkan batal atau tidak sahnya perjanjian kredit; melainkan hanya akan mengakibatkan kreditur kehilangan barang jaminan yang dapat menimbulkan ketidakpastian jika pihak debitur wanprestasi dan sekaligus mengakibatkan kreditur mengalami kerugian dalam efisiensi dan efektifitas karena kredit yang diberikan akan menjadi kredit tanpa agunan sehingga kreditur harus melakukan gugatan melalui pengadilan bilamana debitur wanprestasi;

Dengan bahasa awam yang sangat sederhana namun didasarkan pada suatu akal sehat, dapat dikatakan bahwa Sangatlah Tidak Mungkin Hutang Seseorang Menjadi Hapus Atau Perjanjian Hutangnya Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Ketika Jaminan Atau Perjanjian Jaminan Yang Diberikan Oleh Orang Yang Berhutang Tersebut Cacat Hukum;

Ketika Suatu Hutang Dapat Hapus Karena Cacatnya Jaminan Yang Diberikan Sebagaimana Yang Terjadi Dalam Putusan Perkara Nomor 143/PDT.G/2013/PN.PLG., Baik Di Tingkat Pertama Maupun Di Tingkat Banding, Maka Dikemudian Hari Akan Begitu Banyak Orang Yang Berhutang Menjaminakan Barangnya Yang Cacat Atau Secara Sengaja Melakukan Proses Perjanjian Jaminan Secara Tidak Prosedural Agar Dinyatakan Cacat Hukum, Dengan Maksud Agar Dapat Menghapuskan Hutangnya Tanpa Melalui Pembayaran Atau Pelunasan;

Hal. 26 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Oleh karenanya, pertimbangan hukum *Judex Facti* dan amar Putusan Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., yang “Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum” adalah merupakan suatu kesesatan yang nyata, yang tidak hanya bertentangan dengan hukum tetapi juga tidak mencerminkan rasa keadilan serta akan menimbulkan preseden yang negatif dalam penegakan hukum (Khususnya Yang Berkaitan Dengan Dunia Perbankan); dan oleh karenanya demi kepentingan hukum maka putusan tersebut layak dan adil untuk dibatalkan oleh majelis hakim peradilan tingkat kasasi;

b. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Dan/Atau Melanggar Hukum Yang Berkaitan Dengan Penilaian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum (berkaitan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/PDT.G/ 2011/PN.PLG., yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Palembang Putusan Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi angka 2 yang berbunyi “menyatakan perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum”);

- Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Palembang yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Palembang) yang menyatakan “....majelis berpendapat rangkaian perbuatan para Tergugat I, II, III, dan IV yang dilakukan terhadap objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum....” adalah merupakan pendapat yang tidak cermat dan tidak teliti; Dengan gampangnyanya *Judex Facti* menggeneralisasi perbuatan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) tanpa mempertimbangkan secara mendalam dan spesifik mengenai tindakan dan/atau perbuatan mana yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPdata secara limitatif menentukan bahwa perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - Ada perbuatan melawan hukum (melawan undang-undang tertulis);

Hal. 27 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melanggar hak subjektif orang lain (hak perorangan maupun hak atas harta kekayaan);
- Adanya kesalahan/kelalaian;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan kausal;

Dari ketentuan Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPdata dan dikaitkan dengan Perkara Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., ini, *Judex Facti* tidak mampu menunjukkan:

- Undang-undang tertulis mana yang dilanggar ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Hak subjektif siapa yang dilanggar oleh Pembanding/Tergugat IV ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Kesalahan/kelalaian apa yang telah dilakukan ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Kerugian apa yang timbul ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 05 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Hubungan kausal mana yang berkaitan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;

Manakala *Judex Facti* tidak mampu menguraikan kelima unsur perbuatan melawan hukum yang disyaratkan dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPdata (sebagaimana yang terjadi ketika dilakukan pemeriksaan perkara ini pada peradilan tingkat pertama), maka secara yuridis dan logis

Hal. 28 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



sangatlah tidak beralasan bagi *Judex Facti* untuk menyatakan Pemohon Kasasi/Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 (putusan kasasi antara Lidenbaum *versus* Cohen), pengertian perbuatan melawan hukum diperluas menjadi perbuatan yang secara alternatif:

- Melawan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan;

Bertitik-tolak pada pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana dimuat dalam putusan HR di atas dan dikaitkan dengan Perkara Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., ini, ternyata *Judex Facti* tidak mampu menunjukkan:

- Melawan hak siapa ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat yang mana ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Bertentangan dengan kesusilaan yang mana ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;
- Bertentangan dengan kepatutan yang mana ketika dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Pemohon Kasasi/Tergugat IV dengan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II;

Hal. 29 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Manakala *Judex Facti* tidak mampu menguraikan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 (sebagaimana yang terjadi ketika dilakukan pemeriksaan perkara ini pada peradilan tingkat pertama), maka secara yuridis dan logis sangatlah tidak beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Pemohon Kasasi/Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau menyatakan surat Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 5 Agustus 2009 antara Tergugat II dengan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Dari uraian di atas mengenai perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan asas hukum perikatan, maka semakin nampak jelas kecerobohan, ketidak-telitian, ketidak-cermatan *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, yang tentu berimplikasi kepada cacatnya putusan dalam perkara tersebut dalam kedua tingkatan peradilan (pertama dan banding);

3. Bahwa *Judex Facti* Melampaui Batas Wewenang;

- Pemohon Kasasi/Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan cacatnya gugatan penggugat karena tanggal pendaftaran (registrasi) gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang mendahului tanggal pembuatan gugatan;
- Dalam eksepsinya, Pembanding/Tergugat IV mengajukan Eksepsi bahwa gugatan Penggugat cacat hukum karena "Gugatan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang pada tanggal 13 Oktober-2011 di bawah Register Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., sedangkan Surat Gugatan Penggugat bernomor 106/SK/G.PN.UT/X/2011 dan bertanggal 17 Oktober 2011", dan hal ini ditanggapi oleh *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., tingkat pertama dengan pertimbangan hukum sebagai berikut (halaman 39 Putusan Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG.) "....gugatan Penggugat tidak cacat hukum karena hal tersebut jika dikaitkan dengan surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat pada

Hal. 30 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Oktober 2011 maka dapat dimaklumi hal tersebut adalah salah ketik dimana seharusnya yang terketik adalah tanggal 7 Oktober 2011...”;

Pertimbangan Majelis Hakim Sebagaimana Dimaksud Di Atas Adalah Pertimbangan Yang Secara Jelas Dan Tegas Bertentangan Dengan Asas-Asas Hukum Acara Perdata (Asas Hakim Pasif) Dan Bahkan Patut Diduga Sebagai Suatu Gambaran Sikap Yang Tidak Profesional (*Unprofesional Conduct*), Karena Penggugat/Terbanding Dalam Proses Jawab Menjawab Sama Sekali Tidak Pernah Menyatakan Adanya Kesalahan Pengetikan Dalam Penulisan Tanggal Gugatan; Dan Ironisnya Justru *Judex Facti* (Peradilan Tingkat Pertama) Yang Mendalilkan Adanya Kesalahan Pengetikan Dalam Penulisan Tanggal, Bahkan Sampai Menyatakan Tanggal Yang Dimaksud Oleh Penggugat;

Tindakan *Judex Facti* tersebut di atas adalah Cerminan Sikap Yang *Unprofesional Conduct* Dikarenakan *Judex Facti* Seakan-Akan Memposisikan Diri Sebagai Kuasa Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi, Bukan Sebagai Hakim Yang Tidak Memihak Dan Adil;

- Pertimbangan *Judex Facti* (halaman 39 Putusan Nomor 143/PDT.G/2011/ PN.PLG.) yang menyatakan “...secara formal hal yang demikian menurut Majelis tidak mengakibatkan gugatan menjadi cacat hukum karena hal tersebut bukan merupakan syarat esensial karena secara substantif tidak menyangkut subjek dan objek perkara”, merupakan pertimbangan yang bertentangan dengan hukum acara karena yang diajukan oleh Tergugat IV/Pemohon Kasasi adalah berkaitan dengan eksepsi, yang berarti menyangkut formalitas pengajuan gugatan, bukan menyangkut pokok perkara atau menyangkut subjek dan objek perkara; sedangkan pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas adalah berkaitan dengan pokok perkara (tergambar dari kalimat “secara substantif tidak menyangkut subjek dan objek perkara”), sehingga tidaklah tepat untuk dipergunakan sebagai pertimbangan dalam eksepsi yang diajukan Tergugat IV/ Pemohon Kasasi;

Hal. 31 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



- Berdasarkan kebiasaan dan kepatutan yang berlaku dalam penulisan putusan pengadilan tingkat pertama, khususnya pada bagian “Tentang Duduk Perkara” selalu tertulis kalimat “Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal.....yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang di bawah Register Nomor.....bertanggal.....pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut...”; dan hal tersebut sesungguhnya tidak lain untuk menggambarkan bagaimana kasus posisi perkara yang telah diperiksa dan diadili oleh pengadilan, yang tentu saja secara kronologis akan berurutan peristiwanya (tanggal gugatan akan mendahului atau setidak-tidaknya sama dengan tanggal pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang bersangkutan);

Dalam Perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., ini, seharusnya dalam putusan pada bagian “tentang duduknya perkara” akan tertulis “menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 17 Oktober 2011 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang di bawah Register Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG., bertanggal 13 Oktober 2011 pada pokoknya....”; dan hal ini akan menjadi sangat aneh karena ternyata tanggal pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang (13 Oktober 2011) mendahului tanggal pembuatan surat gugatan (17 Oktober 2011), dan bahkan bila diteliti lebih lanjut, dalam halaman 2 Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Khusus Palembang Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., (pada bagian “tentang duduk perkara”) ternyata kalimat yang muncul lebih lucu dan lebih aneh daripada yang dibayangkan karena tertulis sebagai berikut: “Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2012 didaftarkan di Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang pada tanggal 13 Oktober 2011 dengan daftar Nomor 143/Pdt.G/2011/PN.PLG....”;

Dari sisi redaksional, secara yuridis Putusan Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., tanggal 14 Agustus 2012 mengandung cacat hukum sehingga tidak patut untuk dipertahankan lagi;

Hal. 32 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Keanehan tersebut ternyata tetap dipertahankan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dalam Putusan Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., (halaman 2 pada bagian Tentang Duduk Perkara) yang tertulis: “Menimbang, bahwa Terbanding – semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2011 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 13 Oktober 2011.....”;

- Dari kondisi di atas, maka Sangatlah Beralasan Bagi Majelis Hakim Agung Selaku *Judex Juris* Untuk Melakukan Penilaian Terhadap Syarat Formal Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Untuk Mencegah Timbulnya Redaksional Putusan Yang “Aneh” Sebagaimana Yang Terjadi Dalam Putusan Peradilan Tingkat Pertama Maupun Tingkat Banding, dan satu-satunya jalan agar putusan peradilan tingkat kasasi ini tidak “cacat” atau setidaknya tidaknya aneh, maka satu-satunya jalan yang layak dilakukan adalah Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Perkara Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., cacat hukum karena tanggal pendaftaran gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang mendahului tanggal surat gugatan;

II. Dalam Rekonvensi.

Bahwa *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku dikarenakan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palembang dan Pengadilan Negeri Palembang) Tidak Mempertimbangkan Fakta-Fakta Yang Terungkap Di Persidangan Dalam Proses Jawab Menjawab Maupun Dalam Tahapan Pembuktian, khususnya dalam rekonvensi, yaitu:

1. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.9. terbukti bahwa pada tanggal 5 Agustus 2009 Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi telah memberikan fasilitas kredit berupa KPPR kepada Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II;
2. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.10. terbukti bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II telah menyerahkan tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 (setempat dikenal dengan Jalan HBR.Motik, Komplek Bukit Raflesia, Blok B, Nomor 29, Palembang) sebagai agunan



(jaminan) atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi, oleh karenanya, Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005, sehingga secara yuridis sangat beralasan hukum bagi Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini;

3. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.8. terbukti bahwa tanah (berikut bangunan di atasnya) yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 diperoleh Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II dengan jalan membelinya dari Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III/Turut Termohon Kasasi III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.3., T.IV.4., T.IV.5., dan T.IV.6. terbukti bahwa Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I adalah benar isteri dan ahli waris yang sah dari sah Almarhum Anton Djunaidi;
5. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.8. terbukti bahwa jual beli antara Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I dengan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III/Turut Termohon Kasasi III dilakukan secara terang dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku; serta sekaligus membuktikan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II adalah pembeli yang memiliki iktikad baik, yang menurut hukum patut untuk mendapat perlindungan;
6. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.8. terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi melakukan pemblokiran dan/atau sanggahan terhadap tanah sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 Setelah Dilakukannya Jual Beli Antara Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II Dengan Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I, sehingga patut diduga bahwa Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi secara sengaja berniat menimbulkan kerugian terhadap Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I (Pembeli yang memiliki iktikad baik);

7. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.8. terbukti bahwa:
 - a. Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang telah menjatuhkan putusan dalam Perkara Nomor 48/PDT.G/2009/PN.PLG., yang amarnya antara lain menyatakan:
 - Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Ny.Kesumawati adalah isteri sah dan Ahli Waris dari Almarhum Anton Djunaidi Salim;
 - Menyatakan sah menurut hukum rumah yang terletak di Jalan HBR. Motik, Komplek Bukit Raflesia, Nomor 29, RT.46/RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-alang Lebar, Kota Palembang merupakan peninggalan suami Penggugat Almarhum Anton Djunaidi Salim yang belum terbagi waris;
 - b. Tidak Ada Satupun Putusan Pengadilan Yang Membatalkan Atau Menyatakan Tidak Sah Perkawinan Yang Telah Terjadi Antara Ermawati (Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I) Dengan Anton Djunaidi;
 - c. Tidak Ada Satupun Putusan Pengadilan Yang Membatalkan Atau Menyatakan Tidak Sah Surat Pernyataan Ahli Waris Bulan April 2009 (Menyatakan Turut Tergugat Rekonvensi I Sebagai Satu-Satunya Ahli Waris Almarhum Anton Djunaidi Salim) Yang Telah Didaftarkan Di Kantor Lurah Karya Baru Tanggal 13 April 2009 Nomor 145/08/1008/IV/2009 Dan Di Kantor Camat Alang-Alang Lebar Tanggal 13 April 2009 Nomor 26/SKW/CAL/IV/2009;
 - d. Tindakan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang Yang Telah Melakukan Eksekusi Pengosongan Atas Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Sebagaimana Diterangkan Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/KR.BARU/2005 Tanggal 10 Juni 2005 Bukanlah Merupakan Akhir Dari Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang Nomor 48/PDT.G/2009/PN.PLG., Tanggal 15 September 2009, Dikarenakan Putusan Tersebut Tidak Pernah Menyatakan Bahwa

Hal. 35 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi Adalah Pemilik Sah Atas Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Sebagaimana Diterangkan Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/KR.BARU/2005 Tanggal 10 Juni 2005, Melainkan Putusan Tersebut Hanya Menyatakan Bahwa Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Adalah Peninggalan Almarhum Anton Djunaidi Salim Yang Belum Terbagi Waris;

8. Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Notaris/PPAT Evi Syarkowi,S.H., dan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.7. terbukti bahwa:

- a. Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Sebagaimana Diterangkan Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/KR.BARU/2005 Tanggal 10 Juni 2005 Dibeli Oleh Almarhum Anton Djunaidi Dalam Perkawinannya Dengan Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I Dengan Menggunakan Fasilitas KPR Dari PT. Bank Panin; dan perjanjian kredit atas fasilitas KPR tersebut beserta Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan Ditandatangani Oleh Almarhum Anton Djunaidi Dengan Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I Selaku Isteri Sahnya;
- b. Kredit Almarhum Anton Djunaidi Pada PT. Bank Panin Kemudian Diambil Alih (*Take Over*) Oleh PT.Bank Mega Syariah Indonesia Sebagaimana Diterangkan Dalam Akta Perjanjian Murabahah Nomor 22 Tanggal 19 Januari 2009, Dan Agunan Atas Fasilitas Kredit Dari PT. Bank Mega Syariah Tersebut Adalah Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Yang Diterangkan Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/KR.BARU/2005 Tanggal 10 Juni 2005, Sebagaimana Dituangkan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 23/2009 Tanggal 19 Januari 2009 Yang Dibuat Dihadapan PPAT/Notaris Dian Saraswati,S.H., Ditandatangani Oleh Anton Djunaidi Atas Persetujuan Isterinya Yang Bernama Ermawati (Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat I/ Turut Termohon Kasasi I);
- c. Tanah (Berikut Bangunan Di Atasnya) Sebagaimana Diterangkan Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/KR.BARU/2005 Tanggal 10 Juni 2005 Yang Terletak Di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Raflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Adalah Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan Antara Almarhum Anton Djunaidi Dengan Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I Yang Diperoleh Berdasarkan Fasilitas Kredit (Hutang) Bersama Pada PT.Bank Panin Yang Kemudian Diambil Alih Oleh PT.Bank Mega Syariah;

9. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV bertanda T.IV.3, T.IV.4, T.IV.5, T.IV.6 dan T.IV.12 terbukti bahwa jual beli atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005 yang terletak di Jalan H.B.R. Motik, Komplek Rafflesia, Blok B, Nomor 29, RT.46 RW.10, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang-alang Lebar, Kota Palembang, antara Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I dan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III/Turut Termohon Kasasi III, dilakukan secara terang dan menurut ketentuan hukum yang berlaku serta didasarkan pada iktikad baik Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II selaku pembeli, maka secara yuridis Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II layak dan patut mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli yang memiliki iktikad baik, sehingga sangatlah layak dan adil bagi pengadilan untuk menyatakan jual beli yang dilakukan antara Turut Tergugat Rekonvensi I/Turut Termohon Kasasi I dengan Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 621/2009 tanggal 5 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi III/Turut Termohon Kasasi III adalah sah menurut hukum, dan menyatakan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi II/Turut Termohon Kasasi II adalah pemilik sah atas tanah (berikut bangunan di atasnya) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 995 Surat Ukur Nomor 235/Kr.Baru/2005 tanggal 10 Juni 2005;

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

Hal. 37 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014

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 alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari fakta hukum yang diperoleh dalam perkara ini telah membuktikan "jual beli" yang dilakukan oleh Tergugat II dilakukan di hadapan PPAT, yang sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan data yuridis kepada Badan Pertanahan Nasional setempat, kemudian Sertifikat Hak Milik telah dibaliknamakan kepada Tergugat II;
- Masalah pada saat terjadi jual beli ada sengketa antara Penggugat dengan pihak lain di Pengadilan sebagaimana yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) merupakan pertimbangan dan kesimpulan yang keliru karena objek sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam kondisi "bersih" diikuti dengan "asli Sertifikat Hak Milik" ada pada pihak si penjual *i.c.* Tergugat I, kemudian setelah dilakukan transaksi jual beli, lalu oleh Badan Pertanahan Nasional dibaliknamakan;
- Terlebih lagi kemudian atas objek sengketa telah dijadikan agunan pada Bank *i.c.* Tergugat IV dengan prosedur yang benar karenanya baik Tergugat II dan Tergugat IV haruslah mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: TANDY YANATA dan Pemohon Kasasi II: PT. BANK CENTRAL ASIA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., tanggal 17 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., tanggal 14 Agustus 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: TANDY YANATA dan Pemohon Kasasi II: PT. BANK CENTRAL ASIA, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 42/PDT/2013/PT.PLG., tanggal 17 Juli 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 143/PDT.G/2011/PN.PLG., tanggal 14 Agustus 2012;

MENGADILI SENDIRI

- Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

 - Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi IV untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 22 April 2015 oleh Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum., dan H.Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Florensani Kendenan,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum.

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

Ttd./

Soltoni Mohdally,S.H.,M.H.

Hal. 39 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP.19610313 198803 1003

Hal. 40 dari 40 hal. Putusan Nomor 2022 K/Pdt/2014