



PUTUSAN
Nomor 2701 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

CHRISENSIANA MARTALENA SITORUS, bertempat tinggal di Jalan Banding Raya Blok D12 Nomor 9, Komplek Pengayoman, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tonni D. Tampubolon, S.H. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Griya Melati Mas Blok E.2 Nomor 9, Grand Depok City - Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pembanding;

melawan

SRI LISAWATI BURHAN, S.E., bertempat tinggal di Perumahan Modernland Jalan Taman Golf Blok DG2 Nomor 68, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johny Indriady, S.H. dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Plaza Kebon Jeruk D.6, Jalan Perjuangan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2013.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

H. BAMBANG SUWONDO, S.H., Notaris & PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) di Tangerang, beralamat di Jalan Veteran Raya Blok D.12 Nomor 16, Komplek Kehakiman, Tangerang.

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah, yang membeli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan (rumah), yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten dari Sdri. Utari Wijayanti selaku pemilik yang sah menurut hukum di hadapan Pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Tanah dan bangunan (rumah) dengan tanda bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 45/Buaran Indah dan SHGB Nomor 46/Buaran Indah pada saat itu sedang dijaminkan di PT. Bank BNI (Persero) Tbk sebagai jaminan atas fasilitas kredit BNI Griya; Penggugat sebelum melakukan perjanjian jual beli, telah melakukan pemeriksaan lokasi maupun mencari keterangan-keterangan ke bagian atau pihak terkait yaitu PT. Bank BNI (Persero) Tbk yang berkaitan dengan objek jual beli tersebut. Oleh karena tidak adanya halangan apapun, maka Penggugat melakukan sebagian pembayaran harga tanah dan bangunan sesuai harga yang disepakati kepada Sdri. Utari Wijayanti yang kemudian digunakan untuk melunasi sisa pinjaman kepada PT. Bank BNI (Persero) Tbk Sentra Kredit Konsumen Jakarta; Setelah selesai dilakukan pelunasan maka dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan diserahkan oleh PT. Bank BNI (Persero) Tbk kepada Utari Wijayanti dan seketika itu juga oleh Sdri. Utari Wijayanti dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada Penggugat (Sri Lisawati Burhan) yang diterima oleh atau melalui Sdri. Suryanah (Staff Notaris Linaswati, S.H.) untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Setelah selesai penyerahan dokumen di kantor PT. Bank BNI kemudian Penggugat bersama Sdri. Utari Wijayanti dan Sdri. Suryanah ke kantor Notaris Linaswati, S.H. di hadapan Notaris Linaswati, S.H., Penggugat membayar pelunasan sisa harga tanah dan bangunan selanjutnya Sdri. Utari Wijayanti menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat; Oleh karena tidak tersedia/kehabisan Form Akta Jual Beli maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 dihadapan Notaris Linaswati, S.H. selaku Notaris di Kota Tangerang; Bahwa Penggugat berusaha mencari Notaris/PPAT yang mempunyai blanko Formulir Akta Jual Beli dan akhirnya Penggugat mengetahui bahwa Notaris Slamet Suryono Hadi S., S.H., selaku PPAT kota Tangerang mempunyai Form Akta Jual Beli, maka Penggugat mendatangi kantor Notaris Slamet Suryono Hadi S., S.H. dan Notaris/PPAT tersebut memeriksa keseluruhan

Hal. 2 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



dokumen antara lain: Asli SHGB Nomor 45/Buaran Indah dan SHGB Nomor 46/Buaran Indah, Asli Surat Roya, bukti-bukti pelunasan, serta dokumen-dokumen lain yang dipersyaratkan karena dinilai tidak ada halangan apapun dimana Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya secara tunai/kontan, terang dan riil pada saat dihadapan Notaris Linaswati, S.H. maka oleh Notaris dibuat Akta Jual beli (AJB) sebagai berikut:

- 1.1. AJB Nomor 510/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H, selaku PPAT di Kota Tangerang, atas sebidang tanah dan bangunan dengan tanda bukti SHGB Nomor 46/Buaran Indah, Luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), Surat Ukur Nomor 215/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.01.08.00421; dan
- 1.2. AJB Nomor 511/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H, selaku PPAT di Kota Tangerang, atas sebidang tanah dan bangunan dengan tanda bukti SHGB Nomor 45/Buaran Indah, Luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), Surat Ukur Nomor 214/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.01.08.00420;

Dengan dimilikinya Akta-Akta otentik tersebut oleh Penggugat secara nyata membuktikan bahwa penerima hak/Penggugat sudah menjadi pemegang hak yang baru. (Hukum Agraria Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya, karangan Prof. Boedi Harsono, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi, Penerbit Jumbatan, Hal. 296 point D sampai hal. 297);

Dan selain hal itu membuktikan pula bahwa terbukti telah terjadi adanya penyerahan (*Levering*) dan/atau telah berpindahnya hak kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan (rumah) dengan tanda bukti SHGB Nomor 46/Buaran Indah dan SHGB Nomor 45/Buaran Indah ke Penggugat serta mempunyai kekuatan hukum. (vide Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada ini Tergugat I menguasai dan menempati tanah dan bangunan (rumah) *a quo* atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011, dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011, keduanya dibuat dihadapan H. Bambang Suwondo, S.H (Tergugat II) selaku Notaris. PPJB Nomor 155 hanyalah Perjanjian Hutang Piutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo*. Oleh karena itu menempati dan menguasai tanah dan bangunan *a quo* yang dilakukan Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum, maka tindakan atau perbuatan Tergugat I terang dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa selain Tergugat I menempati dan menguasai secara melawan hukum, Tergugat I terbukti memasuki tanah dan bangunan *a quo* secara melawan hukum dengan cara merusak kunci/gembok atau menggunakan kunci palsu dan menggantinya, karena pemegang kunci asli adalah Penggugat, yang menerima dari pemilik pada saat jual beli dilaksanakan. Memasuki rumah dan pekarangan dengan melawan hukum, menempati dan menguasai tanah dan bangunan (rumah) milik Penggugat tanpa dasar hukum, jelas dan nyata merupakan tindakan sewenang-wenang, bertentangan dengan asas kepatutan dan terbukti sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa oleh karena Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (rumah) *a quo*, haruslah mendapat perlindungan hukum (sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982), Penggugat telah memberikan peringatan kepada Tergugat I atas pendudukan tanah dan bangunan (rumah), yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, agar Tergugat I segera mengosongkan tanah yang dimaksud dan menyerahkan bidang tanah tersebut secara sukarela dan utuh kepada Penggugat paling lambat tanggal 15 Juni 2011;
5. Bahwa oleh karena Tergugat I belum juga mau secara sukarela meninggalkan tanah dan bangunan (rumah) *a quo*, maka Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini di Pengadilan Negeri Tangerang untuk memperoleh perlindungan hukum dan pemulihan atas segala kerugian yang telah dan akan Penggugat derita sebagai akibat tindakan/perilaku sewenang-wenang yang dilakukan Tergugat I dengan cara memasuki, menguasai dan menempati tanah dan

Hal. 4 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



bangunan (rumah) *a quo* tanpa seijin/perintah dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut;

6. Bahwa jabatan Notaris adalah merupakan jabatan kepercayaan yang oleh Undang-undang telah diberikan kewenangan kepada Notaris yang begitu besar untuk membuat alat bukti yang otentik, oleh karenanya ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris begitu ketatnya dan penuh dengan sanksi, baik sanksi administrasi maupun sanksi pidana. Disamping itu Notaris diharuskan bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, taat hukum, dan memiliki perilaku yang professional;

Notaris didalam setiap pembuatan akta wajib memeriksa dokumen, identitas para pihak dan dokumen-dokumen asli, sebagaimana dalam keterangan saksi ahli Bapak Syafran Sofyan, S.H., SpN., M.Hum yang juga merupakan Majelis Pengawas Daerah (MPD) didalam perkara perdata Nomor 264/Pdt.G/2011/PN.TNG antara Chrisensiana Martalena Sitorus (Penggugat) melawan Utari Wijayanti (Tergugat I) dan Sri Lisawati Burhan (Tergugat II) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*); Bahwa Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., selaku Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta Notaris PPJB Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011, dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011, tanpa melihat dan atau memeriksa dokumen-dokumen asli, padahal yang bersangkutan mengetahui bahwa dokumen-dokumen asli tersebut dipegang dan disimpan oleh PT. Bank BNI 46 Jakarta Kota sebagai agunan. Pengakuan H. Bambang Suwondo, S.H. tersebut disampaikan pada persidangan sebagai saksi yang disumpah dalam perkara Nomor 264/Pdt.G/2011/PN.TNG (*inkracht van gewijsde*), dan dikuatkan oleh keterangan dari pihak bank yang juga dihadirkan sebagai saksi;

7. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Penggugat telah menderita kerugian, baik secara materiil maupun moril, dan karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, menyebutkan bahwa: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut", sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili agar menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta menghukumnya untuk mengganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materiil maupun immateriil secara seketika dan sekaligus tunai serta segera untuk mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) *a quo*;

7.1. Bahwa kerugian materiil yang Penggugat derita telah mencapai jumlah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:

a. Biaya sewa jika rumah tersebut disewakan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)/tahun, sejak diduduki sampai dengan selesainya perkara ini diperhitungkan 2 (dua) tahun x Rp50.000.000,00 menjadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Biaya pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

7.2. Bahwa kerugian immateriil yang diderita Penggugat adalah berupa waktu, tenaga, uang, pikiran serta hilangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat tindakan-tindakan Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Dengan demikian total keseluruhan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa untuk kepastian hukum dan jaminan nyata atas kerugian Penggugat serta agar tuntutan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), dengan ini Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Tangerang/Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Corservatoir Beslag*) atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan (rumah) milik Tergugat I yang terletak di:

a. Jalan Banding Raya Blok D.12 Nomor 9, Komplek Pengayoman, Kelurahan Sukarsari, Kecamatan Tangerang dan;

b. Perumahan Modernland atau dikenal umum sebagai jalan Taman Golf V Blok AG 7 Nomor 27, RT.001, RW.14, Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Tangerang;

9. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan (rumah) *a quo*, kiranya sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar menghukum Tergugat I mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) *a quo*, dan juga menghukumnya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I lalai untuk melaksanakan hukuman tersebut;

Hal. 6 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada dalil-dalil yang benar dan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menyatakan menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011, yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011, yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Memerintahkan agar Tergugat I seketika dan sekaligus untuk mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) dengan tanda bukti SHGB Nomor 45/Buaran Indah dan SHGB Nomor 46/Buaran Indah, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum sebagai jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten;
6. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011, yang dibuat dihadapan Linaswati, S.H. selaku Notaris di Tangerang adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 510/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang dan AJB Nomor 511/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku PPAT di Kota Tangerang adalah sah secara hukum;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan (rumah), dengan tanda bukti sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 46/Buaran Indah, Luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), Surat Ukur Nomor 215/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah (NIB) 28.05.01.08.00421, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 29 April 1998, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, (vide AJB Nomor 510/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang);
- b. SHGB Nomor 45/Buaran Indah, Luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), Surat Ukur Nomor 214/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.01.08.00420, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 29 April 1998, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, (vide AJB Nomor 511/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, SH, selaku PPAT di Kota Tangerang);
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tunai dengan jumlah sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), yang terdiri dari:
- * Kerugian Materiil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - * Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat I untuk seketika dan sekaligus tunai membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, atas keterlambatan/kelalaian dalam melaksanakan putusan;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di:
- a. Jalan Banding Raya Blok D.12 Nomor 9, Komplek Pengayoman, Kelurahan Sukarsari, Kecamatan Tangerang, Tangerang dan;
 - b. Perumahan Modernland atau dikenal umum sebagai jalan Taman Golf V Blok AG 7 Nomor 27, RT.001, RW.14, Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Tangerang;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya Banding maupun Kasasi;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara ini secara tanggung renteng (bersama-sama);

Hal. 8 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa dalam gugatan Penggugat seharusnya menyertakan pihak yang terlibat dalam persoalan yang dipermasalahkan oleh Penggugat antara lain:

- Pihak Utari Wijayanti selaku pihak yang paling berperan untuk mengungkapkan kebenaran dan keadilan dalam perkara ini. Dimana pihak inilah yang pertama-tama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum antara Tergugat I dengan pihak Utari Wijayanti lalu menghadap Tergugat II, demikian juga halnya;
- Pihak BNI'46 yang telah menyerahkan sertifikat kepemilikan dari Pihak Utari Wijayanti kepada Penggugat, dimana sebelum pihak Penggugat melakukan pelunasan dengan mendatangi pihak BNI 46 Pihak Tergugat I telah melaporkan adanya Pengikatan antara Tergugat I dengan pihak Utari Wijayanti dan langsung bertemu langsung dengan pimpinan BNI 46 bagian kredit dan hal ini kami tindak lanjuti dengan mengirim surat kepada pihak BNI 46;

2. Gugatan Salah Pihak.

Bahwa seharusnya pihak Penggugat menanyakan kepada pihak yang melakukan perbuatan hukumnya seperti tertuang didalam akta-akta yang dilakukan oleh Penggugat dan bukan kepada Tergugat I & II;

3. Gugatan Kabur.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalam perkara *a quo* dalam gugatannya adanya wanprestasi yang mana dari Akta Pengikatan Jual Beli yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Utari Wijayanti tidak dilaksanakan oleh karenanya gugatan tidak jelas atau menjadi kabur;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, pada tanggal 21 January 2011 telah terjadi kesepakatan Jual Beli antara pihak Utari Wijayanti dengan pihak Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I secara notarial yang dibuat oleh Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II, atas sebidang tanah & bangunan yang berdiri diatasnya dimana terletak di Taman Golf blok AG6 Nomor 3A Modernland Tangerang dengan sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (HGB) Nomor 45 & Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 46 atas nama Utari Wijayanti (yang selanjutnya obyek sengketa);

2. Bahwa, Jual Beli atau over kredit tersebut dilakukan di hadapan Penggugat Rekonpensi II yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli (akta PJB Nomor 155, tanggal 21 Januari 2011 antara pihak Utari Wijayanti dengan Penggugat Rekonpensi I dimana kedua belah pihak hadir dihadapan Notaris serta menandatangani Akta Jual Beli sedangkan yang menjadi obyek adalah dalam sengketa ini serta disepakati cara pembayaran dengan cara dibayar sebagian sisanya dicicil melalui Bank BNI'46;
3. Bahwa, dengan ditanda tangannya Akta PJB tersebut dengan sendirinya para pihak telah terjadi kesepakatan harga dan disepakati juga cara pembayarannya sebagai berikut yaitu Penggugat Rekonvensi I membayar uang muka sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Penggugat Rekonvensi I juga harus membayar angsuran atas tanah/bangunan tersebut kepada BNI'46 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya;
4. Bahwa, selanjutnya sejak ditanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut maka dengan sendirinya pihak Penjual/Utari Wijayanti menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi I yang menjadi obyek sengketa tersebut sedangkan sertifikat yang menjadi obyek sengketa itu masih ditangan Pihak Bank BNI'46 (sebagai jaminan kredit);
5. Bahwa, untuk kelanjutan Pembayaran sesuai dengan isi akta PJB tersebut Penggugat Rekonpensi I telah melakukan pembayaran kepada pihak Bank BNI'46 sebanyak 3 (tiga) kali;
6. Bahwa, oleh karena jual beli ini over kredit maka Penggugat Rekonvensi I telah melaporkan hal ini kepada pihak BNI'46 baik lisan langsung bertemu dengan pimpinan maupun tertulis;
7. Bahwa, selain melaporkan kepada Pihak BNI'46, Penggugat Rekonvensi I juga telah melakukan pemblokiran untuk sebidang tanah & bangunan yang terletak di Taman Golf blok AG6 Nomor 3A Modernland Tangerang dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 46 & Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 46 atas nama Utari Wijayanti yang menjadi obyek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Wilayah Tangerang;
8. Bahwa, seiring dengan perjalanan waktu dikemudian hari Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi didatangi oleh Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi dengan mengatakan bahwasanya tanah & bangunan obyek sengketa adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membeli dari

Hal. 10 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pihak Utari Wijayanti berdasarkan Akta Jual Beli (AJB0 Nomor 510/2011, tanggal 7 April 2011 & Nomor 511, tanggal 7 April 2011 yang dibuat dikantor Notaris & PPAT "Slamet Suryono Hadi" yang mana sebelumnya dibuat Pernjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Notaris "Sri Linaswati, S.H.";

9. Bahwa, dengan adanya kejadian tersebut, Penggugat Rekonvensi berusaha menemui pihak Utari Wijayanti untuk mendapatkan penjelasan namun pihak Utari Wijayanti tidak berhasil ditemui;
10. Bahwa, dengan telah di jualnya tanah & bangunan yang menjadi obyek sengketa oleh pihak Utari Wijayanti kepada Tergugat Rekonvensi dimana sebelumnya pihak Utari Wijayanti telah melakukan perbuatan hukum dengan Penggugat Rekonvensi maka jelas Tergugat Rekonvensi, pihak Utari Wijayanti, pihak Bank BNI'46, Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan Notaris Sri Linaswati, S.H. telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa, dengan dibayar lunas tanah obyek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dan sertifikat atas tanah obyek sengketa telah diserahkan pihak Bank BNI'46 kepada Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi tidak bisa lagi membayar angsuran kepada pihak Bank BNI'46 sesuai dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 155, tanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh Notaris Tangerang "H. Bambang Suwondo,S.H."/Tergugat II Konpensasi;
12. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi, pihak Utari Wijayanti, pihak BNI'46, Pihak Notaris "Sri Lisnawati, S.H." dan Notaris "Slamet Suryono Hadi, S.H." tersebut, Penggugat Rekonvensi merasa tidak senang dan sangat dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi dan pihak-pihak yang telah disebutkan diatas;
13. Bahwa, Penggugat Rekonvensi yang beritikad baik, masih ingin meneruskan dan melakukan pembayaran angsuran sampai lunas, sesuai kesepakatan awal dengan pihak Utari Wijayanti;
14. Bahwa, agar Penggugat Rekonvensi dapat melakukan kewajibannya maka Akta Pengikatan Jual Beli antara pihak Utari Wijayanti dengan Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan sah demi hukum;
15. Bahwa, oleh karena Pengikatan Jual Beli antara pihak Utari Wijayanti dengan Penggugat Rekonvensi sah menurut hukum maka jual beli yang terjadi dikemudian hari antara Tergugat Rekonvensi dengan pihak Utari Wijayanti harus dinyatakan tidak sah menurut hukum dan dinyatakan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa, karena jual beli antara Tergugat Rekonvensi dan pihak Utari Wijayanti batal demi hukum, maka keadaan harus dikembalikan seperti keadaan semula yang dimaksud disini adalah sebelum adanya Jual Beli antara Tergugat Rekonvensi dengan pihak Utari Wijayanti;
17. Bahwa, karena harus dikembalikan kepada keadaan semula, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk menyerahkan sertifikat tanah yang merupakan obyek sengketa kepada Pihak BNI'46 segera setelah putusan perkara dijatuhkan, meski ada upaya hukum (Banding, Kasasi) atau putusan serta merta;
18. Bahwa, agar Penggugat Rekonvensi dapat melakukan kewajibannya membayar angsuran kepada pihak BNI'46 dan pihak BNI'46 harus dihukum untuk menaruh kembali sertifikat tanah obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi setelah putusan ini dijatuhkan (serta merta) dan selanjutnya menerima pembayaran angsuran dari Penggugat Rekonvensi mulai bulan Januari 2011 sampai lunas;
19. Bahwa, agar Tergugat Rekonvensi segera melaksanakan penyerahan sertifikat tanah yang merupakan obyek sengketa kepada Pihak BNI'46 melalui pihak Utari Wijayanti, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi;
20. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian immateril karena hidup Penggugat Rekonvensi dan seluruh keluarga tidak tenang, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ;
21. Bahwa, apabila ternyata setelah perkara ini diputuskan dan Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan putusan dengan segera, Penggugat Rekonvensi mohon agar pengadilan memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan kewajibannya membayar angsuran sebesar yang telah disepakati kepada Pihak BNI'46 segera setelah perkara ini diputuskan (serta merta) atau apabila Pihak BNI'46 tidak mau menerimanya, maka pembayaran angsuran dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri Tangerang;
22. Bahwa, untuk menjamin dan melindungi hak-hak Penggugat Rekonvensi mohon dilakukan untuk obyek tanah & bangunan diletakkan sita jaminan berdasarkan dalil-dalil gugatan rekonvensi tersbut diatas, Penggugat

Hal. 12 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



Rekonvensi mohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Primer:

1. Menyatakan menerima gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya dan menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli antara pihak Utari Wijayanti dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akat Pengikatan Jual Beli Nomor 155, tanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh Notaris di Tangerang "H. Bambang Suwondo, S.H./Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagi pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli antara pihak Utari Wijayanti dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21, tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh Notaris "Sri Linaswati, S.H." dan Akta Jual Beli Nomor 510/2011 dan Nomor 511/2011, tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh Notaris "Slamet Suryono Hadi, S.H." keduanya Notaris di Tangerang;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan 2 (dua) Sertifikat atas obyek sengketa HGB Nomor 45/Buaran Indah seluas 48 m² berupa tanah & bangunan dan HGB Nomor 46/Buaran Indah seluas 72 m² berupa tanah & bangunan yang mana kedua Sertifikat masih atas nama Utari Wijayanti kepada pihak BNI'46 segera setelah putusan atau perkara ini diputuskan, meskipun ada upaya hukum Banding/Kasasi/Serta Merta);
6. Menghukum Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk segera melakukan pembayaran angsuran kepada pihak BNI'46 atau melalui Pengadilan Negeri Tangerang segera setelah putusan atau perkara ini dijatuhkan (serta merta);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan untuk menyerahkan kembali Sertifikat atas obyek sengketa kepada pihak BNI'46 sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam gugatan Rekonvensi;

Hal. 13 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Subsider:

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 203/Pdt.G/2012/PN.Tng tanggal 27 November 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011, yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas rumah dan tanah objek perkara;
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011, yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas rumah dan tanah objek perkara;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011, yang dibuat dihadapan Linaswati, S.H. selaku Notaris di Tangerang adalah sah secara hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 510/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang dan AJB Nomor 511/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku PPAT di Kota Tangerang adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan (rumah), dengan tanda bukti sebagai berikut:
 - a) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 46/Buaran Indah, Luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), Surat Ukur Nomor 215/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.01.08.00421, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 29 April 1998, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang,

Hal. 14 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, (vide AJB Nomor 510/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tangerang);

- b) SHGB Nomor 45/Buaran Indah, Luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), Surat Ukur Nomor 214/Buaran Indah/2009 tanggal 16 Oktober 2009, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.05.01.08.00420, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang pada tanggal 29 April 1998, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum di Jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten, (vide AJB Nomor 511/2011 tanggal 07 April 2011, yang dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi S, S.H., selaku PPAT di Kota Tangerang);

8. Memerintahkan agar Tergugat I seketika dan sekaligus untuk mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) dengan tanda bukti SHGB Nomor 45/Buaran Indah dan SHGB Nomor 46/Buaran Indah, yang terletak di Perumahan Modernland atau dikenal umum sebagai jalan Taman Golf Blok AG-6/3A, Kelurahan Buaran Indah, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten;

9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp566.000,00 (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 21/PDT/2013/PT.BTN tanggal 10 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 November 2012 Nomor 203/Pdt.G/2012/PN.TNG. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 15 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 1 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 203/Pdt.G/2012/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 18 Juni 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 2 Juli 2013;

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

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

I. Terhadap Gugatan Penggugat (Termohon Kasasi).

1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat (Termohon Kasasi/Terbanding), diuraikan secara jelas peran dan posisi hukum dari Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat), Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat), Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat II) serta Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H., Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan PT. Bank BNI (Persero) Tbk tetapi tidak semua pihak-pihak tersebut dilibatkan sebagai pihak oleh Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) dalam gugatannya sebagaimana diuraikan juga oleh *Judex Facti* tingkat pertama dalam salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr pada bagian "Tentang Duduk Perkara";

- 1.1. Bahwa suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalannya. Untuk membuat duduk persoalan dalam suatu gugatan menjadi jelas, maka pihak-pihak yang terlibat



dalam “duduk persoalan” dimaksud, haruslah dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan;

1.2. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H., Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan PT. Bank BNI (Persero) Tbk dalam gugatan Terbanding (Penggugat), maka secara hukum gugatan dari Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) menjadi kurang pihak dan demi hukum gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) saling bertolak belakang antara dalil yang satu dengan dalil yang lain yaitu antara lain dalil sebagaimana yang diuraikan pada (angka 6 halaman 5) dengan dalil (angka 1 halaman 2) salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr;

2.1. Bahwa pada (angka 6 halaman 5) salinan putusan perkara *a quo*, Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) mendalilkan bahwa tindakan H. Bambang Suwondo, S.H. (Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat II) selaku Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 atas objek perkara *a quo* antara Pemohon Kasasi dengan Utari Wijayanti sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

2.2. Bahwa pada dalil yang lain yaitu (angka 1 halaman 2) pada salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr tersebut, Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) mendalilkan bahwa pada tanggal 22 Maret 2011, telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 atas objek perkara *a quo* antara Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) dengan Utari Wijayanti yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang. Dan kemudian pada tanggal 7 April 2011, dibuat Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 atas objek perkara *a quo* antara Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) dengan Utari Wijayanti yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang;

2.3. Bahwa dalam dalil gugatan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) pada (poin 2.2.) diatas, sangat jelas bahwa justru Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat), Utari Wijayanti dan Slamet Suryono Hadi, S.H. (Notaris) serta Linaswati, S.H. (Notaris)



yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan dan/atau membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 pada tanggal 22 Maret 2011 serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 pada tanggal 7 April 2011 atas objek yang sama dengan objek yang sebelumnya telah dibuat pengikatan hukum antara Utari Wijayanti dengan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat) yang diikat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tertanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang (Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat II);

Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata secara jelas menyatakan

Ayat (1) "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya";

Ayat (2) "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu";

Ayat (3) "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

2.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata diatas, Utari Wijayanti diwajibkan melaksanakan isi perjanjian yang dibuat dengan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang tersebut;

2.5. Bahwa salah satu isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 155 sebagaimana dimaksud menyatakan:

"Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan dirinya bahwa selama jual beli sebagaimana mestinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, untuk apabila Pihak Kedua mendapatkan kesulitan dalam melaksanakan segala hak dan kewajiban yang ada/timbul berdasarkan Akta ini, baik karena adanya kekurangan data-data/dokumen-dokumen yang berkenaan dengan Tanah dan Bangunan dan/atau identitas Pihak Pertama, maupun karena adanya suatu kewajiban yang timbul berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang sedang maupun yang akan berlaku sehingga untuk



pelaksanaan hak dan kewajiban Pihak Kedua tersebut masih diperlukan suatu tindakan hukum dari Pihak Pertama, Pihak Pertama akan membantu Pihak Kedua dengan sungguh-sungguh dan menerima hal tersebut sebagai suatu kewajiban hukum sehingga segala hak dan kewajiban Pihak Kedua dapat terlaksana dengan sebagaimana mestinya". (Pasal 11);

2.6. Bahwa ternyata Utari Wijayanti tidak melaksanakan isi ketentuan Pasal 11 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011 tetapi justru melakukan dan/atau membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 atas objek yang sama dengan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) pada tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang dan kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor 155 dan Akta Jual Beli Nomor 156 pada tanggal 7 April 2011 juga terhadap objek yang sama dan dengan orang yang sama yaitu Termohon Kasasi yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang;

2.7. Bahwa perbuatan Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H. Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. serta Termohon Kasasi dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 maupun Akta Jual Beli Nomor 155 dan Akta Jual Beli Nomor 156 tanggal 7 April 2011 adalah pengingkaran terhadap ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu, demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 maupun Akta Jual Beli Nomor 155 dan Akta Jual Beli Nomor 156 tanggal 7 April 2011 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

II. Terhadap Gugatan Rekonvensi.

1. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2011 telah terjadi pengikatan jual-beli antara Utari Wijayanti dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I (Pemohon Kasasi – d/h: Pembanding) sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011 atas 2 (dua) bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 45/Buaran Indah seluas 48 m² dan HGB Nomor 46/Buaran Indah seluas 72 m² atas nama Utari Wijayanti beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Modernland, Jalan Taman Golf Blok AG.6/3A –



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tangerang (objek perkara), pengikatan jual beli mana dilakukan oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang (vide: angka (1) hal. 15 salinan putusan Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr);
2. Bahwa ternyata dalam perjalanan waktu, tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan dari Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Penggugat Rekonvensi – Tergugat I Konvensi), Utari Wijayanti menjual atau mengalihkan hak atas objek perkara tersebut kepada Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Tergugat Rekonvensi - Penggugat Konvensi) sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryo Hadi, S.H., Notaris di Tangerang (vide: angka (8) hal. 16 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr);
 3. Bahwa dengan adanya pengalihan hak atas objek dimaksud dari Utari Wijayanti kepada Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Penggugat Rekonvensi - Tergugat I Konvensi) berdasarkan pengikatan jual-beli sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011, maka perbuatan Utari Wijayanti yang kemudian mengalihkan hak atas objek yang sama (*in casu*: objek perkara) kepada Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Tergugat Rekonvensi - Penggugat Konvensi) sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryo Hadi, S.H., Notaris di Tangerang tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, sementara perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (vide: angka (10) hal.17 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr);
 4. Bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Penggugat Rekonvensi - Tergugat I Konvensi) dengan Utari Wijayanti sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011 adalah perjanjian yang sah menurut hukum, maka segala perbuatan hukum atas objek perkara setelah tanggal 21 Januari 2011 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual

Hal. 20 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang adalah tidak sah dan batal demi hukum (vide: angka (15) hal. 18 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr);

5. Bahwa dalil-dalil hukum Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Penggugat Rekonvensi - Tergugat I Konvensi) adalah dalil-dalil yang sangat berdasar menurut hukum, oleh karena itu gugatan Rekonvensi dari Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Penggugat Rekonvensi - Tergugat I Konvensi) adalah patut untuk dikabulkan;

III. Terhadap Pertimbangan-Pertimbangan Hukum Majelis Hakim *Judex Facti*.

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi.

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan bahwa “.....menunjuk pihak-pihak yang berperkara adalah hak sepenuhnya dari Penggugat.....dst”;
2. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) diuraikan secara jelas peran dan posisi hukum dari Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat), Termohon Kasasi (d/hukum: Terbanding/Penggugat), Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat II) serta Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H., Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan PT. Bank BNI (Persero) Tbk tetapi Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H., Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan PT. Bank BNI (Persero) Tbk tersebut, tidak dilibatkan oleh Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) dalam gugatannya sebagaimana diuraikan juga oleh *Judex Facti* dalam salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr pada bagian “Tentang Duduk Perkara”;
 - 2.1. Bahwa suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalan yang menjadi dasar dalil gugatan. Untuk membuat duduk persoalan dalam suatu gugatan menjadi jelas, maka pihak-pihak yang terlibat dalam “duduk persoalan “ dimaksud, haruslah dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan dimaksud;
 - 2.2. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Utari Wijayanti, Notaris Linaswati, S.H., Notaris Slamet Suryono Hadi, S.H. dan PT. Bank BNI (Persero) Tbk sebagai pihak dalam gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi), maka secara hukum gugatan Penggugat/Terbanding (Termohon Kasasi) tersebut menjadi kurang pihak dan

Hal. 21 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



demi hukum gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* perihal gugatan kabur sebagaimana pertimbangan (alinea pertama) hal. 30 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr dengan dasar-dasar keberatan sebagai berikut:

3.1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan dari Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat), diuraikan dengan jelas perihal adanya Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang dan juga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang;

3.2. Bahwa tetapi dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan perihal tindakan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) yang mengganti kunci gembok rumah (objek perkara), tindakan mana dilakukan oleh Pemohon Kasasi adalah dalam rangka mengamankan haknya dari dan/atau penguasaan pihak lain sesuai dengan hak yang dimilikinya berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding /Tergugat I) dengan Utari Wijayanti tersebut;

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa dalam (pertimbangan II s/d pertimbangan V halaman. 30-31 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr), *Judex Facti* hanya mempertimbangkan perihal Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (d/h Terbanding/Penggugat) dengan Utari Wijayanti sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang tanpa

Hal. 22 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



mempertimbangkan sama sekali adanya perikatan hukum sebelumnya atas objek yang sama antara Utari Wijayanti dengan Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat I) sebagaimana diuraikan Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang;

- 1.1. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan fakta juridis yaitu bahwa Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagai instansi yang mencatat Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Buaran Indah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Buaran Indah, belum melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Buaran Indah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Buaran Indah (*in casu*: objek perkara) tersebut dan sampai dengan saat ini kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) masih dalam status blokir di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- 1.2. Bahwa berdasarkan uraian pada (butir 2.8) diatas, jelaslah bahwa sampai dengan saat ini status atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/Buaran Indah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Buaran Indah (*in casu*: objek perkara) masih tercatat sebagai jaminan Hak Tanggungan kepada Bank BNI 46 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
- 1.3. Bahwa salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli atas tanah, Sertifikat atas tanah yang akan menjadi objek jual beli harus bebas dari beban Hak Tanggungan dan tidak sedang diblokir. Apabila kedua syarat ini tidak dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli atas tanah, maka Akta Jual Beli demikian adalah batal demi hukum;
- 1.4. Bahwa berdasarkan uraian pada (butir 1.1) s/d butir (1.3) diatas, sangatlah jelas secara hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 maupun Akta Jual Beli Nomor 155 dan Akta Jual Beli Nomor 156 tanggal 7 April 2011 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah perikatan yang sah secara hukum dan tidak pernah dibatalkan sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh Utari Wijayanti kemudian dengan pihak lain yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

3. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* pada (pertimbangan III s/d pertimbangan V halaman 31 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr) yang menyatakan bahwa perbuatan Utari Wijayanti yang membuat perikatan atas objek perkara yaitu Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang adalah tidak sah karena bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor JKK/081/2008 tanggal 30 Januari 2008 dengan dasar-dasar penolakan sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut pada (poin. 3) diatas, sangat bertolak belakang (*Ambivalen*) dengan pertimbangan yang dibuat pada bagian lain, yaitu yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang adalah sah;

- 3.2. Bahwa Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat) sangat mempertanyakan dasar pertimbangan *Judex Facti* sedemikian itu, karena bagaimana mungkin perikatan hukum tertanggal 22 Maret 2011 dan tertanggal 7 April 2011 dinyatakan sah sementara perikatan hukum atas objek yang sama dan oleh salah satu pihak yang sama (Utari Wijayanti) tertanggal 21 Januari 2011 dinyatakan tidak sah,???

4. Bahwa Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* pada (pertimbangan I halaman.

Hal. 24 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr) yang menyatakan:

“.....karena surat Bukti T-2 tentang Surat Kuasa Nomor 156 bergantung pada Surat Bukti T-1 dan Surat Bukti T-1 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Surat Bukti T-2 juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara ini”;

4.1. Bahwa Bukti T-1 yaitu Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Bukti T-2 adalah Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 antara Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti adalah akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang;

4.2. Bahwa Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam Akta tersebut, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. (Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek karangan Ny. Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Penerbit CV. Mandar Maju – Bandung 2002, halaman 67);

4.3. Bahwa (Bukti T-1) dan (Bukti T-2) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat) pada perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr adalah bukti copy yang sesuai dengan aslinya, sehingga pertimbangan *Judex Facti* demikian itu adalah pertimbangan yang tidak mempunyai dasar hukum dan karenanya pertimbangan tersebut haruslah ditolak;

5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya pada (pertimbangan II halaman. 32 s/d pertimbangan VII halaman 37 salinan putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2011/PN.Tgr) dengan dasar dalil-dalil hukum sebagai berikut:

5.1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah mengabaikan fakta hukum bahwa Utari Wijayanti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengalihan hak kepada Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, SH, Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang, padahal

Hal. 25 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



sebelumnya, Utari Wijayanti telah membuat perikatan hukum atas objek yang sama dengan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) sebagaimana diuraikan Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 dan Akta Surat Kuasa Nomor 156 tanggal 21 Januari 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang;

5.2. Bahwa perihal perjanjian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas mengatur sebagai berikut:

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan:

Ayat (1) "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya";

Ayat (2) "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu";

Ayat (3) "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";

5.3. Bahwa salah satu isi Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti menyatakan:

"Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan dirinya bahwa selama jual-beli sebagaimana mestinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, untuk apabila Pihak Kedua mendapatkan kesulitan dalam melaksanakan segala hak dan kewajiban yang ada/timbul berdasarkan Akta ini, baik karena adanya kekurangan data-data/dokumen-dokumen yang berkenaan dengan Tanah dan Bangunan dan/atau identitas Pihak Pertama, maupun karena adanya suatu kewajiban yang timbul berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang sedang maupun yang akan berlaku sehingga untuk pelaksanaan hak dan kewajiban Pihak Kedua tersebut masih diperlukan suatu tindakan hukum dari Pihak Pertama, Pihak Pertama akan membantu Pihak Kedua dengan sungguh-sungguh dan menerima hal tersebut sebagai suatu kewajiban hukum sehingga segala hak dan kewajiban Pihak Kedua dapat terlaksana dengan sebagaimana mestinya". (Pasal 11);



5.4. Bahwa ternyata dalam perjalanan waktu, Utari Wijayanti tidak melaksanakan isi Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 yang dibuatnya dengan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I), tetapi justru tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan dari Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I), Utari Wijayanti menjual atau mengalihkan hak atas objek perkara kepada Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat) dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 sebagaimana telah diuraikan;

5.5. Bahwa oleh karena perikatan antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat I) dengan Utari Wijayanti yaitu Akta Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Nomor 155 tanggal 21 Januari 2011 adalah perjanjian yang sah menurut hukum, maka segala perbuatan hukum atas objek perkara setelah tanggal 21 Januari 2011 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Linaswati, S.H., Notaris di Tangerang serta Akta Jual Beli Nomor 510 dan Akta Jual Beli Nomor 511 tanggal 7 April 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Slamet Suryono Hadi, S.H., Notaris di Tangerang adalah menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

5.6. Bahwa dari uraian-uraian pada pada (butir 1 s/d butir 5.5.) diatas, sangatlah jelas dan berdasarkan hukum bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut patut untuk ditolak;

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

Bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa merupakan milik Penggugat berdasarkan AJB Nomor 510 dan Nomor 511 masing-masing tanggal 7 April 2011, sebaiknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, serta bukti Tergugat juga tidak dapat melumpuhkan bukti Penggugat dan oleh karena itu Tergugat tidak dapat



membuktikan alas hak penguasaan objek sengketa, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

- Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Chrisensiana Martalena Sitorus tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **CHRISENSIANA MARTALENA SITORUS** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 20 Oktober 2014 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim – Hakim Anggota:

ttd./.

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

ttd./.

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

Ketua Majelis,

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 29 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013



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

Hal. 30 dari 29 hal. Putusan Nomor 2701 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30