



PUTUSAN
Nomor 115/PDT/2018/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timurdi Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ABDUL RAHMAN ; berkedudukan di Jalan Selat Alor (ex Manggis) Kelurahan Tanjung Laut Kecamatan Bontang Selatan, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **BAHRODIN, S.H., M.Hum** dan **ARIEF WIDAGDO SOETARNO, S.H.,M.Si** Para Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Unijaya beralamat di JalanTekwondo Universitas Trunajaya Bontang Rt.09 No.55, Kelurahan Api-Api Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2018, yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : W.18.U8/18/HK.02.1/III/2018/PN Bon, tanggal 28 Pebruari 2018, sebagai **PENGUGAT / PEMBANDING** ;

Lawan:

1. **KADAPI SAPUTRA** ; bertempat tinggal di Jalan RT.38 Kel. Api-api, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur, sebagai **TERGUGAT I / TERBANDING I** ;
2. **PT. BFI FINANCE INDONESIA Tbk**, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara No.16 RT 27 km 6 Ruko Primagama Kelurahan Belimbing Kecamatan Bontang Barat Kota Bontang Propinsi Kalimantan Timur, c.q. **PT. BFI FINANCE INDONESIA Tbk**, alamat BFI Tower Sunburt CBD Lot.1.2. Jalan Kapt. Soebijanto Djojohadikusumo BSD City Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **SIGIT HENDRA GUNAWAN** selaku Direktur PT. BFI Finance Indonesia Tbk, yang memberikan kuasa khusus kepada:

1. **LUSITO KRISYATI,**
2. **SHELVEIA,**
3. **MOHAMAD AGUS SARWONO DWI PUTRA,**
4. **HASANUDDIN,**
5. **ALFONSUS CHANDRA PRASETYO,**
6. **BAGUS EKO WIBOWO, dan**



7. **BURHANSYAH.**

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2018, yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : W.18.U8/25/ HK.02.1/III/2018/PN Bon, tanggal 28 Maret 2018, disebut sebagai **TERGUGAT II / TERBANDING II** ;

3. **Notaris SILVIA ENY KRISTIAN,S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan. P. Suryanata Nomor 07 RT11 Bontang Baru, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur, sebagai **TERGUGAT III / TERBANDING III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR tanggal 6 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara banding tersebut;
2. Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Bon tanggal 19 Juli 2018 dan berkas perkara dan surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 28 Februari 2018 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/20187/PN Bon, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 07 September 2016 PENGUGAT memasang pengumuman di papan pengumuman Koperasi PKT Bontang tentang penjualan tanah dan bangunan rumah diatasnya sebagaimana dalam buku tanah Hak Milik Nomor 44 Prop.Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung Laut sekarang di Selat Alor 2 (ex Jalan Manggis 2 RT.32 No.058 Kelurahan Tanjung Laut Kecamatan Bontang Selatan Kota Bontang dalam daftar isian 208 Nomor 8541 /1998 daftar isian 307 No.9073/1998, dengan letak obyek adalah sebagai berikut ;
 - Utara berbatasan dengan Jalan
 - Timur berbatasan dengan Hj. Aisyah,
 - Selatan berbatasan dengan Jalan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan H.Rappe.

luas perbatasan 223 m². Sedangkan luas bangunan 147 m² luas lantai bangunan 195 m² x 2(dua) lantai dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) “ ;

2. Bahwa setelah 1-2 hari pengumuman dipasang tersebut sekitar tanggal 08-09 Setember 2016, PENGUGAT dihubungi oleh TERGUGAT-I melalui HP yang isi pembicaraannya adalah “TERGUGAT-I memastikan harganya dan menawar apa boleh kurang atau tidak dari harga yang ditawarkan tersebut. jawab PENGUGAT bahwa benar tanah dan rumah dijual dan harganya sudah dipatok artinya tidak boleh kurang lagi karena dengan harga tersebut sudah sangat murah. Selanjutnya setelah 2-3 hari kemudian TERGUGAT-I datang memastikan bahwa TERGUGAT-I menyetujui dengan harga Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, PENGUGAT menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih di BRI dengan sisa pinjaman sebesar Rp.318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) sudah termasuk denda dua bulan jika angsuran bulanan selama dua bulan (Desember 2016 dan Januari 2017) dibayar perbulannya Rp.6.650.000,- (enam juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Selanjutnya TERGUGAT-I menyampaikan setuju, selanjutnya TERGUGAT-I akan mengusahakan uang untuk mengambil sertifikat di BRI tersebut, TERGUGAT-I menyampaikan kepada PENGUGAT nantinya kalao sertifikat sudah keluar dari BRI akan dibalik nama ke TERGUGAT-I dan selanjutnya TERGUGAT-I mengambil kredit di BRI setelah kredit BRI tersebut disetujui dan setelah pencairan BRI maka TERGUGAT-I akan melunasi harga rumah sebesar Rp.432.000.000,00 (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah) tersebut.
3. Bahwa pada bulan Desember 2016 dan Januari 2017 TERGUGAT-I telah membayar harga tanah dan rumah tersebut namun uangnya langsung dibayarkan kredit BRI an. PENGUGAT masing-masing Rp.6.650.000,00 (enam juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga total Rp.13.300.000,- (tiga belas juta tiga ratus ribu rupiah).
4. Bahwa pada tanggal 02 Februari 2017 TERGUGAT-I membayar / melunasi utang PENGUGAT di BRI sebesar Rp.318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah), setelah dilunasi besoknya langsung sertifikat tanah milik PENGUGAT tersebut keluar dari BRI dan selanjutnya PENGUGAT menyerahkan sertifikat tersebut kepada TERGUGAT- I untuk

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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)



di balik nama kepada TERGUGAT-I. maka pada tanggal 20 Februari 2017 PENGUGAT dihubungi oleh TERGUGAT-I untuk datang ke kantor Notaris Silvia Eny Kristiani, SH., M.Kn. di Jalan P. Suryanata Nomor 01 RT 11 Bontang Baru Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang.

5. Bahwa setelah PENGUGAT bersama dengan istrinya an. NURLINA datang ke kantor TERGUGAT- III ternyata TERGUGAT-III tidak ada di tempat atau sengaja tidak mau menemui PENGUGAT akhirnya PENGUGAT hanya menghadap kepada pegawainya TERGUGAT-III saja, BUKAN menghadap kepada TERGUGAT- III, sehingga akta jual beli no.63 / 2017 tersebut TIDAK DIBACAKAN oleh TERGUGAT-III. Sehingga PENGUGAT tidak memahami secara seksama semua isi akta jual beli tersebut.
6. Bahwa akta jual beli tersebut memang PENGUGAT sempat membaca sepintas tentang harganya tidak sesuai sebagaimana yang disepakati yaitu didalam akta jual beli tersebut tertuang harga obyek jual beli sebesar Rp.318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) sedangkan kesepakatan dalam jual beli yang sesungguhnya antara PENGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT-I selaku pembeli adalah sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) PENGUGAT menanyakan kepada pegawai Notarisnya maka dijawab oleh pegawai itu “ yang disampaikan pak KADAPI SAPUTRA seperti itu (Rp.318.000.000,00) kemudian PENGUGAT tanya kepada TERGUGAT-I tentang harga tersebut maka dijawab“ biar tidak banyak potongan, kan kita sudah sepakat kalo harganya jual beli tanah dan rumah tersebut Rp.750.000.000,00 tersebut. dan TERGUGAT-I bilang tolong ditanda tangani saja biar cepat keluar dan kalau perlu buat surat perjanjian tertulis nanti bahkan masalah kepengurusan balik nama biayanya TERGUGAT-I yang tanggungjawab PENGUGAT tidak usah tau menahu pokoknya tanda tangan saja saya yang bertanggungjawab semua kata TERGUGAT-I”. Karena ucapannya TERGUGAT-I tersebut maka PENGUGAT mempercainya sehingga PENGUGAT dan istrinya menandatangani akta jua beli itu.
7. Bahwa selanjutnya untuk menguatkan pernyataan TERGUGAT-I tersebut sebagaimana terurai point 6 di atas, maka pada tanggal 25 Februari 2017 dibuatkan surat Pernyataan tanggal 25 Februari 2017 antara PENGUGAT sebagai pihak PERTAMA dan TERGUGAT-I sebagai pihak KEDUA yang intinya harga obyek jual beli tanah dan bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah di atasnya tersebut seharga Rp.750.000.000,00 dan akan dilunasi pada awal bulan juni 2017 yang kredit BRI jika cair.

8. Bahwa TERGUGAT-I selain melakukan pembayaran-pembayaran tersebut di atas juga telah membayar kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut ;
 - a. Pada hari tanggal lupa Ditransfer via Bank Mandiri sebesar Rp.2.000.000. (dua juta rupiah).
 - b. Pada hari tanggal lupa memberikan uang sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
 - c. Pada hari tanggal lupa memberi uang sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
 - d. Pada hari tanggal lupa membayarkan utang PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Kepada an. NASDIAH.
 - e. Pada hari tanggal lupa membayarkan utang PENGGUGAT sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada an.NASDIAH.
9. Bahwa TERGUGAT-I mengeluarkan biaya dalam proses balik nama dan jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya sebesar Rp.26.500.000,00 (dua puluh enamjuta lima ratus ribu rupiah) akan tetapi PENGGUGAT-I akan membebaskan semua kepada PENGGUGAT, yang semestinya biaya balik nama dan jual beli umumnya ditanggung oleh pembeli atau setidaknya dibagi dua masing-masing 50% (lima puluh persen) dari total biaya, sehingga dalam hal ini seharusnya yang ditanggung oleh PENGGUGAT sebesar Rp.13.250.000,00 (tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
10. Sehingga TERGUGAT-I secara keseluruhan sudah membayar untuk pembelian tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT tersebut dengan total : Rp.376.100.000,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah), berarti jika dibandingkan dengan harga tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut sebesar Rp.750.000.000,00 – Rp.376.100.000,00 = Rp.373.900.000,00 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah).
11. Bahwa TERGUGAT-I menyatakan kalo kredit BRI yang telah diajukan oleh TERGUGAT-I cair maka harga tanah dan bangunan rumah tersebut akan dilunasi, ternyata sertifikat tanah hak milik no.444 yang dari PENGGUGAT tersebut tidak dianggunkan ke BRI akan tetapi malah dianggunkan ke TERGUGAT-II (BFI), pada hal TERGUGAT-II bunga

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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

pinjaman kreditnya sangat tinggi, Terbukti sebagaimana agreement No.4251701213 customer atas nama KADAPI SAPUTRA jumlah pembiayaan sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) akan tetapi jumlah setelah selesai angsuran direncanakan dengan total Rp.592.020.000,00 (lima ratus Sembilan puluh dua juta dua puluh ribu rupiah) dalam tempo 60 (enam puluh) bulan.

12. Bahwa pada bulan juni 2017 pengajuan kredit oleh TERGUGAT-I ke BRI sudah cair berdasarkan informasi dari TERGUGAT-I, akan tetapi setelah PENGGUGAT menagih pelunasan atas jual beli tanah dan rumah tersebut ternyata TERGUGAT-I berkilah bahwa dana di BRI tidak dapat dicairkan karena menunggu ada kwitansi pembelian barang dagangan TERGUGAT-I, sehingga PENGGUGAT tidak kunjung dilunasi, tidak lain hanya menunggu dan menunggu. Lama kelamaan PENGGUGAT menagih terus tentang pelunasan, ternyata TERGUGAT-I mengatakan tidak jadi membeli tanah dan rumah tersebut (membatalkan jual beli tanah dan rumah secara sepihak) dan uang yang masuk tersebut dianggap sebagai utang PENGGUGAT, pada hal sertifikat terlanjur di anggunkan ke TERGUGAT-II dengan Perjanjian Pembelian dengan Pembayaran angsuran Nomor : 4251701213 tanggal 16-06-2017 dengan nilai pembiayaan sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka PENGGUGAT meminta sebagai uang jasanya memakai anggunan sertifikat Hak Milik atas tanah dan rumah milik PENGGUGAT tersebut diminta TERGUGAT-I membayarkan utanya PENGGUGAT di Bank Dhanarta sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ketika itu dan TERGUGAT-I menyetujuinya dan berjanji akan dilaksanakan, akan tetapi sampai sekarang tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT-I. yang ada hanya janji-janji saja, bahkan ketika ditanyakan PENGGUGAT kepada TERGUGAT-I ternyata TERGUGAT-I malah marah-marah dan tidak mau melaksanakan apa yang disepakati yaitu membayarkan utang ke Bank Dhanarta tersebut.

13. Bahwa atas kejadian tersebut di atas, PENGGUGAT telah berusaha mencari jalan keluar untuk penyelesaian secara damai kekeluargaan, baik langsung yang bersangkutan kepada TERGUGAT-I maupun kepada mertua TERGUGAT-I, bahkan TERGUGAT-I telah menantang agar dilaporkan saja ke Polisi, maka PENGGUGAT mencoba minta bantuan kepada Kepolisian Sektor Bontang Selatan untuk diselesaikan secara damai, akan tetapi TERGUGAT-I tetap tidak mau menyelesaikan dengan jalan damai/kekeluargaan bahkan TERGUGAT-I menghentikan angsuran kepada

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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

TERGUGAT-II sehingga tanah dan bangunan rumah tersebut terancam untuk di ambil alih oleh TERGUGAT- II. Karena tidak ada jalan lain maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini.

14. Bahwa TERGUGAT-II sebelum menyepakati Perjanjian Pembelian dengan Pembayaran angsuran Nomor : 4251701213 tanggal 16-06-2017 customer a/n KADAPI SAPUTRA (TERGUGAT-I) tidak melakukan survey obyek sehingga tidak melaksanakan SOP yang benar dalam memberikan fasilitas pembiayaan tersebut, dengan demikian TERGUGAT-II tidak menjalankan prinsip kehati-hatian.
15. Bahwa ternyata TERGGUAT-I sejak bulan Januari 2018 tidak melaksanakan angsuran kepada TERGUGAT-II sehingga TERGUGAT-I diberi peringatan / somasi oleh TERGUGAT-II maka jika TERGUGAT-II melakukan pengambil alihan jaminan anggunan maka yang sangat dirugikan adalah PENGGUGAT. Dengan demikian PENGGUGAT berusaha mediasi dengan TERGGUAT-I namun TERGUGAT-I tetap tidak mengindahkan, maka terpaksa PENGGUGAT mengajukan gugatan ini.
16. Bahwa dalam uraian tersebut di atas TERGUGAT-I telah nyata-nyata terdapat itiket buruk sengaja dengan akal licik dengan cara yang seolah-olah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut, dengan mengatur / persengkongkolan dengan TERGUGAT-III tentang pencantuman nilai harga jual beli tanah dan bangunan rumah sebagaimana dalam Akta Jual beli No.63 / 2017 di atasnya milik PENGGUGAT tersebut, yaitu sebesar Rp.318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) sedangkan harga sebenarnya yang telah disepakati ntara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
17. Bahwa TERGUGAT-II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa melakukan pemberian fasilitas pembiayaan tidak melakukan survey obyek dengan sebenar-benarnya, nilai pembiayaan lebih besar jika disbanding dengan obyek pembiayaan (anggunan), dengan melihat nilai anggunan secara fisik berbeda dengan nilai yang tercantum dalam document. Dengan demikian sepatutnya TERGUGAT-II curiga bahwa perolehan anggunan oleh TERGUGAT-I dengan cara melawan hukum (pembelian tanah dan rumah tersebut) dilakukan dibawah harga normal.
18. Bahwa TERGUGAT-III telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menerbitkan surat jual beli tanah dan bangunan rumah diatasnya dengan

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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

nilai yang tidak wajar. Sedangkan TERGUGAT-III seharusnya sebelum membuat draf surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan di atasnya terlebih dahulu memanggil pihak penjual untuk dipastikan apakah jual beli itu telah memenuhi syarat sahnya perjanjian termasuk apakah telah disepakati tentang harga dan barangnya. Atau perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut apakah mengandung perbuatan melawan hukum atau tidak. Atas perbuatan TERGUGAT-III tidak memanggil dan tidak menginterview / tidak menjelaskan kepada PENGGUGAT tentang isi Akta Jual beli No.63 / 2017 milik PENGGUGAT maka dengan demikian telah nyata-nyata TERGUGAT-III telah melakukan perbuatan melawan hukum. karena bertentangan dengan pasal 16 angka 1 huruf a dan huruf m Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga sudah sepatutnya untuk dihukum.

19. Bahwa oleh karena akta jual beli nomor 63 / 2017 tersebut di buat tanpa berdasar hukum / cacat hukum, maka sudah sepatutnya harus dibatalkan.
20. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 63 / 2017 batal maka akta tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan mengikat kepada para pihak. Dengan demikian pengikatan lanjutan yaitu Perjanjian Pembelian dengan Pembayaran angsuran Nomor : 4251701213 tanggal 16-06-2017 antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II secara otomatis tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.
21. Bahwa karena akta Jual beli Nomor 63 / 2017 batal maka akta tersebut batal maka tidak memiliki kekuatan mengikat kepada para pihak. Dengan demikian pengikatan lanjutan yaitu Perjanjian Pembelian dengan Pembayaran angsuran Nomor : 4251701213 tanggal 16-06-2017 antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum, sudah seharusnya obyek sengketa berupa sertifikat tanah Hak Milik Nomor 44 Prop. Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung Laut dalam daftar isian 208 Nomor 8541/1998 daftar isian 307 No.9073 / 1998, sehingga TERGUGAT-III harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut ke dalam posisi semula (dibalik nama kembali ke atas nama PENGGUGAT) dengan tanpa syarat dan sekaligus.
22. Oleh karena TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap para

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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

TERGUGAT tersebut harus dihukum berupa menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 44 dalam daftar isian 208 Nomor 8541 /1998 daftar isian 307 No.9073 / 1998, Prop. Kalimantan timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung laut kepada PENGGUGAT setelah dibalik nama kepada PENGGUGAT secara tanggungrenteng.

Berdasarkan alasan-alasan / dalil-dalil diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bontang cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT-I terdapat itiket buruk sengaja dengan akal licik dengan cara melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah sebagaimana tertuang dalam sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 44 dalam daftar isian 208 Nomor 8541 /1998 daftar isian 307 No.9073 / 1998, Prop. Kalimantan timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung laut sekarang terletak di sekarang di Selat Alor 2 (ex Jalan Manggis 2 RT 32 No. 058 Kelurahan Tanjung Laut Kecamatan Bontang Selatan Kota Bontang, dengan mengatur / persengkongkolan dengan TERGUGAT-III tentang pencantuman nilai harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut sebagaimana dalam Akta Jual beli No.63 / 2017 di atasnya milik PENGGUGAT tersebut, yaitu sebesar Rp.318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) sedangkan harga sebenarnya yang telah disepakati antara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
3. Menyatakan TERGUGAT-III tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dengan cara tidak menjelaskan isi akta Jual beli No. 63 / 2017 pihak penjual (PENGGUGAT) tidak ditemui secara langsung oleh TERGUGAT-III dan TERGUGAT-III tidak membacakan Akta dihadapan penghadap (PENGGUGAT) dengan dihari 2 orang saksi.
4. Menyatakan TERGUGAT-II sebelum menyepakati Perjanjian Pembelian dengan Pembayaran angsuran Nomor : 4251701213 tanggal 16-06-2017 customer atas nama KADAPI SAPUTRA (TERGUGAT-I) tidak melakukan survey obyek dengan benar, tidak melaksanakan SOP yang benar dalam memberikan fasilitas pembiayaan tersebut, dengan demikian TERGUGAT-II tidak menjalankan prinsip kehati-hatian.

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



5. Menyatakan TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III, melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III secara tanggung renteng untuk membalik nama kembali atas sertifikat tanah hak milik Nomor 44 dalam daftar isian 208 Nomor 8541 /1998 daftar isian 307 No.9073 / 1998, Prop. Kalimantan timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung laut Kepada PENGGUGAT.
7. Menghukum TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III untuk menyerahkan sertifikat tanah hak milik Nomor 44 dalam daftar isian 208 Nomor 8541 /1998 daftar isian 307 No.9073 / 1998, Prop. Kalimantan timur, Kabupaten Kutai Kecamatan Bontang Selatan Desa Tanjung laut setelah dibalik nama kembali kepada PENGGUGAT tersebut selanjutnya diserahkan kepada PENGGUGAT secara tanggungrenteng
8. Menghukum kepada PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum.

Subsider :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Jawaban atas Poin 1 Benar adanya ada pemasangan, kami melihat dan kami merespon penjualan itu lalu kami tanyakan dan datangi beliau dirumahnya.
2. Bahwa pada poin 2 dalam Gugatannya, Penggugat menyatakan saya selaku tergugat I langsung menyetujui nilai penjualan namun pada kenyataannya atau Fakta yang terjadi tidak demikian, dikarenakan kami meminta waktu terlebih dahulu untuk melakukan penilaian Properti pada KJPP independent yang beralamat di kota Samarinda. Dan kami kutip sedikit kronologisnya:
 1. Saya mencari Ruko untuk gudang, melihat Papan Pengumuman yang ada di Koperasi, Mencoba Menelfon lalu bertanya harga, dikatakan harga rumah sdr. Rahman Rp. 750.000.000 (November 2016)
 2. Merasa tidak yakin saya datangi rumahnya lalu bertanya kenapa bisa harga segitu katanya di depannya sudah 1 M (November 2016)



3. Karena waktu itu ada pemahaman saya bahwa jikalau ingin membeli rumah maka nilai terlebih dahulu melalui jasa independent Non Bank yang biasa disebut KJPP bidang jasa penilai properti dimana harga properti tersebut akan terlihat nilai sesungguhnya berdasarkan Luas Tanah, Luas Bangunan dan Nilai NJOPnya.
4. Maka rumah sdr. Rahman saya ikut nilai ke KJPP bersama Ruko yang ingin saya beli terlebih dahulu, kemudian saya mendatangi rumahnya untuk mengambil Fotocopy dokumen yang diperlukan KJPP untuk menilai aset sdr. Rahman.
5. Sebelum Penilaian keluar sdr. Rahman tahu jikalau ada pilihan lain selain rumahnya yang ingin saya beli. Sdr rahman datang berkunjung kerumah bertemu dengan keluarga saya, yang mana disinilah sdr. Rahman mengatakan bahwa ternyata kita MASIH KELUARGA dari istri sdr. Rahman yang bertetangga dengan keluarga Mertua di kampung SINJAI, sejak inilah intens sdr.Rahman datang kerumah berkunjung bersilaturahmi dengan mertua saya, yang kemudian disinilah kami baru mengetahui bahwa rumah itu dijual karna AKAN DISITA oleh BANK BRI.
6. Saya tidak langsung percaya dengan pengakuan sdr Rahman jadi untuk TABAYYUN (Klarifikasi), saya mendatangi BRI yang sebelumnya saya tanyakan ke sdr. Rahman siapa yang urus.
7. Sesampainya di Bank BRI , pernyataan dari Bu Dewi selaku pendamping kredit dara sdr. Rahman bahwa kredit sudah menunggak 90 hari secara aturan prosudural Bank maka dinyatakan COLLEC 3 artinya (Perhatian Khusus) maka aset akan dipasang PLANK dari bank BRI.
8. Mengetahui hal ini sdr.Rahman lalu bertemu dengan saya ditoko disinilah point pentingnya bahwa sdr.Rahman merasa sangat MALU apabila sampai rumah dipasang PLANK lalu mengatakan TOLONG BANTU SAYA, sudah kemana mana ga ada yang bisa bantu, klu mau beli ga usah bayar semua kata beliau red CUKUP BRI SAJA DILUNASI YANG LAIN BISA KAPAN KAPAN KARNA KALAU DISITA SAYA DAN KELUARGA MAU TINGGAL DIMANA..MALU SAMA KELUARGA.
9. Saya datangilah BRI meminta solusi dari permasalahan sdr.Rahman dari bu Dewi menyarankan agar angsuran ditutup dulu DUA KALI agar proses pemasangan PLANK bisa dicabut (DESEMBER 2016)
10. Kemudian saya tanya kemana aja gaji bapak ternyata ada pinjaman di koperasi KMI yang potongannya juga hampir sama dengan angsuran BRI



klw pernyataan sdr, rahman gajinya Rp.12.000.0000 maka pertanyaan saya sisa berapa untuk hidup pantas aja ga sanggup bayar BRI.

11. Disinilah Peminjaman pertama yang dilakukan oleh pak Rahman ada di (HISTORI TRANSAKSI REK. KORAN BRI AN. SAYA) beliau memohon untuk ditutup dulu sambil menunggu hasil appraisele dari KJPP, saya tutuplah satu bulan senilai Rp.6.650.000 (bila tidak jadi beli akan diganti di bulan 4 karena ada BONUSNYA yang KELUAR) JAWABAN ATAS POINT 3
12. Penyampaian dari bank BRI datang lagi harus membayar angsuran karna di bulan januari masuk lagi hitungan 90 hari, sdr. Rahman kembali meminta tolong yang kedua untuk meminjam Rp.6.650.000 yang sebagai janjinya lagi (bila tidak jadi beli akan diganti di bulan 4 karna ada BONUSNYA yang KELUAR) JAWABAN ATAS POINT 3
13. Tanggal 18 Januari Hasil Appraisele dari KJPP keluar yang menyatakan nilai rumah sdr. Rahman yang dijual Rp.750.000.000,- hanya dinilai pasar Rp.605.000.000,- sedang nilai jual cepat Rp.424.000.000,- melihat hasil ini dia tidak menerima tetap di harga di awal.
14. Dengan hasil Appraisele ini saya memilih Rumah toko yang sejak awal adalah tujuan saya dengan nilai Rp.902.000.000,- yang hanya dijual ke saya senilai Rp.800.000.000,- oleh Almarhum H.Sigit Mardianto (berdasarkan Penilaian KJPP)
15. Disinilah Point Penting menurut saya sdr.Rahman intens datang kerumah bertemu saya, membujuk saya bahkan saya mendengar bahwa sdr. Rahman sudah menyatakan kalau rumah akan dilunasi oleh saya di BRI jadi jagan pasang plank atau SITA dulu, merasa tidak berhasil membujuk saya sdr. Rahman mendatangi Mertua saya H. UMAR, dan Mertua saya Akhirnya LULUH meminta bantuan kepada saya untuk mencari Solusi untuk sdr. Rahman agar Rumahnya tidak Disita, mendengar permintaan Orang Tua saya pun sami'na Waa to'na, beliau mengatakan TIDAK ADA DAUN YANG JATUH MELAINKAN KEHENDAK ALLAH...BAGAIMANA KALAU KEJADIAN ITU YANG MENIMPA DIRIMU...BAYANGKAN.
16. Saya tidak pernah bertemu lagi dengan sdr.Rahman sejak hasil appraisele keluar dan memutuskan untuk membeli rumah lain, sdr.rahman yang terus menghubungi hingga di bulan Februari saya putuskan untuk membantu lalu saya katakan ke sdr rahman tolong usaha dulu krn saya udah tidak ada dana untuk melunasi utang sdr. Rahman karena sudah digunakan untuk membeli ruko yang sudah saya pilih bapak mengajukan



ke BANK MANDIRI krn ada program Payroll diman gaji melalui bank tersebut bisa dapat sampai 500 juta.

3. Jawaban untuk point 3 yang disampaikan penggugat kami nyatakan tidak benar yang kami lakukan adalah memberi pinjaman bukan membayar sebagian dari nilai penjualan rumah dikarenakan hasil appraisle waktu itu belum keluar jadi untuk kepastian membeli belum ada dan janji saudara rahman tolong ditutupi dulu dikarenakan ada bonusnya keluar di bulan 4 dan juga menunggu pembeli lain maka kami percaya dan bersedia membantu sdr.rahman juga ada unsur kedekatan hubungan yaitu kami masih menganggap saudara rahman adalah KELUARGA.
4. Jawaban atas Point 4 tepatnya 17 Februari 2017.
5. Jawaban atas point 6 yang disampaikan penggugat bahwa sebelumnya penggugat sudah menyatakan tolong bantu saya banyak langkah yang sudah kami tempuh bersama namun hasilnya NIHIL jadi penggugat menyatakan tolong cari cara ADAPUN MASALAH BIAYA BIAR SAYA YANG TANGGUNG TUTUPI AJA SEMUANYA TERLEBIH DAHULU maka atas dasar kata-kata inilah saya berani mengurus surat balik nama dan membebankan biaya seluruhnya kepada sdr. Rahman selaku penggugat dan sesuai dengan harga kenyataan pada di notaris saya sampaikan harga tersebut memang benar hanya Rp.318.000.000 dikuatkan dengan pernyataan penggugat dihadapan RT. Lurah benar melakukan hal tersebut.
6. Jawaban atas point 7 tidak benar dikarenakan dimana kami ambil uang untuk bisa melunasi padahal akad membeli pun tidak ada uang sebelumnya yang kami pakai untuk melunasi utang sdr. Penggugat adalah dari meminjam sdr. Chorenda Kartarineka dalil sdr penggugat adalah:
 - A. Rumah sudah dibalik nama dalam proses selanjutnya akan repot dan banyak biaya ambil aja rumah saya ajukan saja diatas harga rumah yang saya ajukan 1(Satu) Milyar atau 1,5 Milyar jadi bisa bayar rumah saya maka itu saya buat surat ini terlebih dahulu. kami tidak pernah menduga bahwa surat inilah yang dibawa ke keluarga untuk pinjam uang, dibawa ke dhanarta untuk penanguhan pinjaman penggugat, dibawa ke leasing leasing untuk membeli aset dengan kredit, disampaikan kepada khalayak ramai untuk dijadikan bahan pemerasan dan bahan mengancam kami akan lapor polisi , dan hari ini sebagai bukti menggugat kami di pengadilan. YA ALLAH HINDARKAN SAUDARA KAMI INI DARI AZAB-MU...PERBAIKILAH REZEKINYA AGAR SEGERA BERTAUBAT.



- B. bahwa menurut penggugat kami ini sudah tua takut terjadi apa apa yang diluar kuasa kita saya buat surat untuk jaga jagasaya katakan jaga jaga dari apa ...kata penggugat UNTUK ANAK-ANAK.
- C. Dan kami nyatakan fungsi surat tersebut sudah kami nyatakan batal setelah BRI menolak AGUNAN sdr. Penggugat yang salinannya pun sampai hari ini kami tidak pegang kami hanya melihat waktu di kantor polisi dan dilemparkan ke muka kami dalam keadaan lecek dirumah, kami tidak menggubris karna memang disurat tersebut tidak ada tanda tangan istri saya yang sdr.rahman tahu bahwa istri saya NIKMAWATI tidak pernah setuju dengan surat tersebut dikarenakan pada kenyataannya tidak demikian walau disurat tersebut tercantum tulisan istri tanpa tanda tangan.
7. Jawaban atas point 8 Alhamdulillah beliau masih mengakui beberapa nilai transfer yang kami kirimkan tetapi sekali lagi bahwa apa yang kami berikan bukanlah pembayaran dari sisa nilai rumah melainkan PINJAMAN. dengan keterangan sebagai berikut yang sdr penggugat pegang salinan UTANG sdr penggugat kepada saya yang saya berikan setelah BFI cair.
- A. Pinjaman Rp.2.000.000,- Penggugat datang kepada saya tanggal hari kami lupa namun ada di histori transaksi rek,koran bank dirumah waktu itu, bahwa informasi dari penggugat ISTRI penggugat sdr. NURLINA dirujuk ke surabaya karna keluhan di bagian MATA yang sudah membahayakan dari perusahaan memberikan biaya akomadasi yang dirasa tidak akan cukup ditakutkan ada biaya tambahan yang dikeluarkan beliau minta tolong dibantu dengan janji lagi bahwa ada Bonus sebentar lagi pensiun DLL, kami tidak FIKIR ITU dengan melihat surat surat yang dibawa sdr penggugat kami percaya lalu kami bantu.
- B. Pinjaman sebesar Rp.500.000 sebelumnya beliau meminta untuk dibantu lagi Rp.2.000.000 untuk kepulangan ke Kota bontang tapi saya tolak saya bantu segitu 500 ribu red utang bapak udah banyak menurut saya.
- C. Pinjaman Rp.50.000 sdr. Penggugat datang ke saya waktu itu kami baru saja Tasyyawud Akhir sholat ASAR setelah saya menoleh keluar ada sdr. Penggugat saya katakan tidak sholat pak sdr. Penggugat hanya tersenyum lalu menyampaikan tujuannya mendatangi saya ..bahwa sdr penggugat tidak ada uang lagi untuk membeli bensinpun sudah tidak ada bisa bantukan 500 ribu lagi. Dalam hati saya orang



tua ini dikasi hati minta jantung makin mudah saja meminjam saya tanyakan mana gaji ta' pak (Logat bugis), kasian anak anak kuliah untuk biayanya saja kurang kata sdr. Penggugat red jadi karna waktu itu di kantong saya hanya ada Rp.50.000 itulah saya berikan lalu saya katakan Cuma itu aja pak ya cukup untuk FULL TANK kata saya.

D. Pinjaman sebesar Rp.5.000.000 dan Rp.24.000.000 jadi totalnya Rp.29.000.000 adalah Kami bayarkan utang ke sdr. Nisdah seorang Rentenir yang membungakan uang di balikpapan yang waktu kepepet dulu sdr.rahman meminjam + bunganya yang sampai hari ini kami tidak mengetahui untuk apa dana pinjaman rentenir itu digunakan kami bayarkan bertahap dikarenakan tidak ada dana cash senilai itu, bunganya terus berjalan pokok utang yang mengetahui adalah sdr.penggugat dan istrinya Rp.5.000.000 dan yang kedua Rp.24.000.000 dengan janji bulan 11 tahun 2017 akan ada bonus 100 juta rupiah dari perusahaan akan langsung dibayarkan ke kami. Bantuan ini kami luluh dikarenakan ISTRI PENGGUGAT datang bersama sdr penggugat tiga kali kerumah, menelfon berkali-kali menceritakan mengenai hutang yang sudah lama ini dan terus berbunga dengan terisak isak menangis istri penggugat memohon bantuan terakhir yang ini aja dibantu kata istri penggugat red kami sudah terima kasih sekali, lalu kami transfer Rp.5.000.000 selang berapa minggu teror dari sdr. Rentenir bukan lagi ke sdr penggugat dan istrinya melainkan ke saya untuk segera melunasi sisa yang 29 juta tetapi saya acuhkan karna banyak hal yang saya mau kerjakan bukan hanya uatang dan utang sdr. Penggugat. Namun selang beberapa hari sama yang dilakukan karna sdr penggugat merasa tidak berhasil memohon kepada saya bantuan pelunasan sisa utang ke sdr. Nisdah beliau menggunakan ISTRINYA lagi bukan dirumah melainkan mendatangi saya di STAND PAMERAN KOPERASI waktu itu saya sedang berjualan, kembali melakukan hal yang sama dengan terisak isak menagis di hadapan saya memohon untuk melunasi segera karna hanya kita yang saya harap akan bisa bantu dan ini yang terakhir khawatir terus berbunga dan kami MALU karna ini sudah jadi pembicaraan di KELUARGA dikarenakan sdr. NISDAH ini masih ada Hubungan kekerabatan dengan sdr Penggugat.

8. Jawaban dari Point 9 bahwa kami tidak tahu menahu masalah biaya di Notaris dikarenakan waktu itu kami gunakan jasa sdr. Kami Hendro Wibowo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengurus serta membayarkan segala biayanya terlebih dahulu kepada sdr. Notaris Bu Silvia bahwa yang kami dan sdr. Tergugat ketahui sendiri bahwa YANG PENTING CEPAT BAYAR AJA BILA ADA BIAYA YANG TIMBUL dan jumlah yang tertuang dalam point 9 boleh jadi dari keterangan Notaris Langsung.

9. Keterangan pada point 10 tidak benar yang ada adalah total utang sdr. Penggugat kepada kami adalah Rp.404.950.000 belum termasuk biaya biaya yang sudah kami keluarkan selama 6 bulan di BFI (angsuran berjalan) Rp.8.898.000 setiap bulannya selama 6 X angsuran karna bulan 11 janji tinggal janjiharapan palsu dibatalkan maka kami putuskan menghentikan pembayaran lalu menyampaikan kepada BFI silahkan rumah di berlakukan aturan sesuai Prosedur BFI yang sesuai undang undang.
10. Jawaban pada Ponit 11 bahwa pengajuan BRI dengan AGUNAN SDR.PENGGUGAT telah ditolak hanya sampai pada pengajuan berkas administrasi, jadi kami pindahkan ke BFI yang sampai saat ini tidak diakui sdr penggugat MASALAH HARGA PELUNASAN menjadi kewengan PT . BFI karna bersifat cicilan dan perusahaan menghendaki keuntungan maka saya nilai wajar. Sebelumnya sdr. Penggugat juga akan mengganti semua biaya sampai sdr penggugat pensiun yang waktu itu menyatakan nilai pensiun sdr penggugat berkisar di angka 2 Milyar.
11. Jawaban dari point 12 bahwa kami tidak pernah menggunakan agunan sdr penggugat di BRI namun di BFI yang cair yang sebelumnya sudah dilakukan prosedur dan tahapan sesuai aturan yang berlaku di BFI yang sampai saat ini tidak diakui oleh sdr penggugat artinya beliau mencoba MELAWAN LUPA karna pada kenyataannya agunan rumah sdr penggugat ada di BFI dan mendapat pencairan sebesar Rp.350.000.000 dan dipotong biaya-biaya dan lain lain maka hanya bisa diterima dana tunai sebesar Rp.304.541.500. YANG SELANJUTNYA saya katakan kepada sdr. Penggugat pinjaman kita di sdr chorenda Rp.318.000.000 jadi saya pun masih menalangi sebesar Rp.13.458.500 sesuai daftar transfer rek mandiri saya ke no tujuan an. Chorenda Kartarineka pada tanggal 31 Juli 2017.
12. Jawaban point 13 bahwa kami memang mengetahui satu lagi utang sdr penggugat yaitu di Dhanarta hal inilah yang terus kami diteror dikarenakan setelah kami mencari tahu bahwa agunan yang digunakan sebagai jaminan oleh sdr penggugat adalah tanah orang lain yang masih ada hubungan keluarga yang sampai saat ini bungapun sudah mengalahkan pokok hutang maka saran kami ke sdr penggugat untuk dilepas saja ke bank dhanarta dan

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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 16



selanjutnya melakukan perjanjian jual beli ke keluarga darpada harus bayar bunga dan pokok hutang di dhanarta yang melebihi jauh diatas harga tanah. Namun bukannya menerima kami dilaporkan ke Polisi dan saat ini sampai d pengadilan.

13. Jawaban dari point 14 bahwa kami pun bersama mertua H. Umar sudah menyampaikan ke sdr. Penggugat opsi opsi yang bisa ditempuh .

Pertama

Mencarikan pembeli sesuai keinginan sdr penggugat namun sampai hari ini tak ada usaha dari sdr. Penggugat untuk menjual malahan terus memeras kami dan memberikan keterangan palsu yang tidak bertanggung jawab kemana mana

Kedua

Setelah janji bulan 4 dan bulan 11 gagal ditunaikan oleh sdr. Penggugat kami coba selidiki ternyata ada Mobil Fortuner BIRU KT 1 Terparkir di garasi rumah setelah kami tanyakan itupun juga kredit ...lalu kami sampaikan tolong mobil itu dijual kembali atau dikembalikan karna saya tidak mau lagi membayar angsuran BFI kalau kejadiannya seperti ini ...saya yang dibebani utang sdr penggugat berrati berdiri diatas penderitaan saya saya secara langsung memanfaatkan saya sebagai keluarga ..kenapa harus konsumtif bila punya utang dimana mana...kenapa bank dhanarta disuruh saya yang bayar seentara secara logika kalupun rumah saya bayar sisanya sdr penggugat tinggal dimana karna hutang sdr penggugat tidak cukup untuk melunasi walaupun semua sisanya digunakan .kami sarankan untuk mengembalikan mobil lalu angsuran yang sudah berjalan selama 2 bulan sebesar 5.800.000 (ket sdr. Penggugat) untuk dibayar ke BFI lalu sisanya saya talangi.

Dan dari dua opsi ini ternya sdr. Penggugat tetap pada pendiriannya yaitu tidak ingin menjual harus saya yang beli dengan alasan tidak masuk akal

Kedua sdr penggugat tetap mempertahankan mobilnya karna sayang sudah masuk uang muka dan angsuran berjalan....namun tidak sayang tempat tinggal.

14. Jawaban dari Point 15 dan selanjutnya dan seterusnya adalah keterangan tergugat lain dan semua jawaban tersebut ada akaitannya dengan apa yang kami jelaskan diatas.

15. Keterangan tambahan bahwa dengan kejadian ini saya merasa sangat dirugikan apa yang kami harapkan diluar nalar yang terjadi. Keyakinan kami



semua akan dipertanggung jawabkan kalau bukan di dunia maka tunggu akan ada yang teradil.

Semua yang kami tulis ini dapat kami pertanggung jawabkan Maka sudah selayaknya apabila majelis hakim a quo menolak segala dalil dan permohonan dari Penggugat.

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Bontang telah berupaya melakukan mediasi guna diperoleh penyelesaian di antara Para Pihak terkait perkara a quo, namun upaya mediasi dimaksud tidak tercapai kesepakatan penyelesaian, sehingga pada kesempatan ini TERGUGAT II menyampaikan Jawaban atas Gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:
- Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali apa yang dinyatakan benar oleh TERGUGAT II, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. Transaksi pembiayaan dengan jaminan TANAH DAN BANGUNAN telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan didasarkan pada bukti yang sah.

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 14, 17 dan 20 Gugatannya yang pada intinya menyatakan TERGUGAT II tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT I, sehingga karenanya perikatan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjadi tidak berkekuatan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
2. Bahwa pada juni 2017 TERGUGAT I telah mengajukan permohonan kepada TERGUGAT II untuk diberikan fasilitas pembiayaan dengan jaminan sebidang tanah seluas 223 M2 berikut bangunan serta segala sesuatu yang tertanam, melekat dan berada di atasnya yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Timur, Kabupaten/ Kotamadya Bontang, Kecamatan Bontang Selatan, Desa/ Kelurahan Tanjung Laut, atau setempat dikenal juga dengan Jalan Selat Alor 2 nomor 58, Rukun Tetangga 010 Sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 444 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bontang tercatat atas nama Kadapi Saputra (selanjutnya disebut "TANAH DAN BANGUNAN").

3. Bahwa sebelum menyetujui permohonan TERGUGAT I tersebut di atas, maka TERGUGAT II melakukan pemeriksaan terhadap bukti kepemilikan atas TANAH DAN BANGUNAN sesuai bukti-bukti yang diberikan kepada TERGUGAT II yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 444/ Desa Tanjung Laut yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bontang tercantum atas nama KADAPI SAPUTRA (in casu TERGUGAT I) (bukti TII-1).
4. Bahwa mengingat Sertipikat atas TANAH DAN BANGUNAN tercatat atas nama KADAPI SAPUTRA (in casu TERGUGAT I), maka menunjuk pada pasal 19 UNDANG-UNDANG nomor 5 tahun 1960 tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (selanjutnya disebut "UUPA") yang berbunyi sebagai berikut:
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Kemudian menunjuk pada pasal 4 ayat (1) PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH (selanjutnya disebut "PP PENDAFTARAN TANAH", yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum... kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

dan menunjuk pada penjelasan pasal 31 ayat (2) PP PENDAFTARAN TANAH, yang berbunyi sebagai berikut:

- (2) Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA..."

5. Bahwa berdasarkan uraian pada butir 4 di atas, maka sangat berdasar dan beralasan hukum apabila TERGUGAT II beranggapan bahwa TANAH DAN BANGUNAN tersebut adalah milik dari TERGUGAT I, terlebih pada saat proses pengecekan di Kantor Pertanahan setempat maupun pada fisik Sertipikat atas TANAH DAN BANGUNAN tidak ada satupun blokir yang melekat padanya.
6. Bahwa mengingat kepemilikan TANAH DAN BANGUNAN didasarkan pada bukti-bukti yang jelas, maka TERGUGAT II menyetujui permohonan fasilitas pembiayaan dengan jaminan TANAH DAN BANGUNAN kepada TERGUGAT-I, sesuai bukti PERJANJIAN PEMBELIAN DENGAN PEMBAYARAN SECARA ANGSURAN nomor 4251701213 tanggal 16 Juni 2017 yang telah dilegalisasi oleh Jhonny Frans De Lannoy, Sarjana Hukum, Notaris di Bontang dengan nomor legalisasi 982/L/VI/2017 tanggal 16 Juni 2017 (selanjutnya disebut "PERJANJIAN PEMBIAYAAN") (bukti TII-3).
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka pemberian fasilitas pembiayaan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dengan jaminan TANAH DAN BANGUNAN telah dilakukan secara hati-hati, sehingga karenanya sah, mengikat dan berkekuatan hukum. Oleh sebab itu TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang untuk menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

B. TERGUGAT II BERHAK MELAKUKAN EKSEKUSI ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI AKIBAT ADANYA CIDERA JANJI (WANPRESTASI) OLEH TERGUGAT II ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN.

8. Bahwa selaku penerima fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT II, maka mengacu PERJANJIAN PEMBIAYAAN, TERGUGAT II wajib untuk mengembalikan fasilitas pembiayaan tersebut beserta dengan bunganya dengan cara mengangsur pada setiap bulan kepada TERGUGAT II dengan perincian di bawah ini:

Jangka waktu pembiayaan	60 bulan
Besar angsuran per bulan	Rp. 9.867.000,-
Tanggal pembayaran angsuran ke-1	16 Juli 2017
Tanggal pembayaran	16 Juni 2022



angsuran terakhir	
-------------------	--

9. Bahwa apabila TERGUGAT I terlambat membayar angsuran kepada TERGUGAT II, maka disepakati dalam PERJANJIAN PEMBIAYAAN bahwa TERGUGAT I wajib membayar denda sebesar 5 % (lima per mil) per hari dari besar angsuran yang tertunggak.
10. Bahwa guna menjamin pembayaran hutang TERGUGAT I atas PERJANJIAN PEMBIAYAAN kepada TERGUGAT II, maka TERGUGAT I telah menjaminkan TANAH DAN BANGUNAN kepada TERGUGAT II secara Hak Tanggungan sesuai bukti Sertipikat Hak Tanggungan nomor 422/2017 tanggal 31 Juli 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bontang (bukti TII-3).
11. Bahwa dengan dijaminkannya TANAH DAN BANGUNAN tersebut secara Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, maka mengacu pasal 1 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN"), TERGUGAT II memiliki kedudukan yang diutamakan (hak preferen) atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II atas PERJANJIAN PEMBIAYAAN.
12. Bahwa dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan PERJANJIAN PEMBIAYAAN, faktanya memasuki jatuh tempo angsuran ke-07 tanggal 16 Januari 2017 TERGUGAT I sudah tidak pernah lagi membayar angsuran kepada TERGUGAT II (bukti TII-4), meskipun terhadap tunggakan TERGUGAT I tersebut telah dilakukan penagihan dan teguran oleh TERGUGAT II baik secara lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT I.
13. Bahwa dengan adanya tunggakan TERGUGAT I tersebut menjadi bukti bahwa TERGUGAT I telah cidera janji (wanprestasi) kepada TERGUGAT II, sehingga mengacu pasal 12 PERJANJIAN PEMBIAYAAN maka TERGUGAT II berhak:
 - a. Mengakhiri PERJANJIAN PEMBIAYAAN dan menyatakan seluruh kewajiban TERGUGAT I menjadi jatuh tempo seketika dan karenanya wajib dilunasi oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II secara sekaligus, dan
 - b. TERGUGAT II berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas TANAH DAN BANGUNAN serta mengambil hasil penjualannya untuk membayar kewajiban TERGUGAT I kepada TERGUGAT II



berdasarkan PERJANJIAN PEMBIAYAAN sesuai pasal 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN.

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka PENGUGAT tidak berhak dan berdasar untuk menyatakan PERJANJIAN PEMBIAYAAN yang telah disepakati oleh dan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II menjadi batal demi hukum.

Lebih lanjut, transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN oleh TERGUGAT I dari PENGUGAT juga telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga apabila PENGUGAT merasa ada yang aneh dengan transaksi jual beli dimaksud maka sudah seharusnya sebagai seseorang yang cakap hukum PENGUGAT memiliki hak untuk tidak melanjutkan transaksi jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN dimaksud, namun faktanya PENGUGAT secara sadar menandatangani Akta Jual Beli nomor 63/2017 hingga kemudian ditindak-lanjuti dengan proses balik nama atas TANAH DAN BANGUNAN menjadi atas nama TERGUGAT I.

15. Bahwa walaupun seandainya (quodnunc) ada harga jual beli yang belum dilunasi oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT, namun tidak dapat diartikan bahwa jual beli atas TANAH DAN BANGUNAN antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I menjadi batal, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1458 KUHPdata tersebut dibawah ini, maka jual beli dianggap telah terjadi antara PENGUGAT dan TERGUGAT I apabila ada kesepakatan mengenai objek yang dijual belikan berikut dengan harga jual belinya meskipun harga jual beli belum dibayar:

“ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang harga tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.”

- b. Pada kenyataannya, sesuai dengan dalil PENGUGAT dalam Gugatannya bahwa PENGUGAT mengakui telah secara sadar menyepakati dan menandatangani Akta Jual Beli nomor 63/2017, dengan demikian terhadap kesepakatan tersebut menjadi mengikat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, sehingga karenanya Akta Jual Beli nomor 63/2017 menjadi sah, mengikat dan berkekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa walaupun benar telah ada kerugian dari PENGUGAT dalam perkara ini (quadnoon), maka kerugian dimaksud haruslah dituntut oleh PENGUGAT hanya kepada TERGUGAT I dengan mekanisme gugatan ganti rugi dan bukan meminta pembatalan Akta Jual Beli nomor 63/2017, mengingat perkara dimaksud sudah menyangkut kepentingan dari TERGUGAT II selaku pihak yang memiliki kepentingan dan memiliki posisi diutamakan berdasarkan ketentuan dalam pasal 1134 KUHPdata guna pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II.
17. Bahwa mengingat transaksi pembiayaan dengan jaminan TANAH DAN BANGUNAN telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan didasarkan pada bukti-bukti yang sah, maka TERGUGAT II selaku pihak yang beritikad baik dalam perkara ini memohon kepada Pengadilan Negeri Bontang agar dilindungi secara hukum, mengingat TERGUGAT II merupakan pihak yang paling dirugikan secara material dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang berpendapat lain, maka TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2017, telah hadir di hadapan saya Tuan ABDUL RAHMAN beserta istrinya yaitu Nyonya NURLINA selaku Penjual dan Tuan KADAPI SAPUTRA selaku pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli. Setelah pengecekan Sertipikat kami lakukan, sebagai persyaratan sebelum melakukan jual beli yaitu atas Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Desa Tanjung Laut yang masih terdaftar atas nama ABDUL RAHMAN di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang, kemudian para pihak membayar pajak penjual dan pajak pembeli sebagai persyaratan untuk Jual Beli tanah dan bangunan, dan di lampirkan surat

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan Jual Beli tertanggal 17 Pebruari 2017 yang ditandatangani oleh Tuan ABDUL RAHMAN, istrinya yaitu Nyonya NURLINA selaku Penjual dan Tuan KADAPI SAPUTRA selaku pembeli dan telah diketahui RT.32 dan Lurah Tanjung Laut, yang tertulis bahwa Nilai Jual Belinya adalah sebesar Rp.318.000.000,-. Bahwa Harga Jual beli tersebut dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan Tahun 2016 yaitu sebesar Rp.373.748.000,-. Kami mempertanyakan kepada para pihak mengapa harga jual belinya murah sekali, jawabannya adalah dikarenakan antara penjual dan pembeli masih ada hubungan saudara dan pembeli dalam hal ini membantu meringankan beban penjual yang sedang dalam keadaan kekurangan keuangan. Setelah membacakan akta Jual Beli tersebut, kami menanyakan apakah ada hal yang perlu ditanyakan atau tidak diketahui? dan jawaban para pihak adalah "SUDAH JELAS" maka kami lanjutkan dengan paraf di setiap halaman dan tandatangan di akhir akta oleh penjual dan pembeli. Setelah penanda tangan akta tersebut kami diberi kuasa oleh pembeli untuk menindaklanjuti proses baliknama di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang, setelah selesai kemudian kami memberi info kepada pembeli bahwa sertifikat sudah bisa diambil di kantor kami.

- Bahwa dalam alasan/dalil-dalil gugatan penggugat nomor 18 yang sudah tertulis, saya jelaskan bahwa dalam kasus ini saya bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan sebagai NOTARIS. Bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (PP Nomor 37 tahun 1998 pasal 1) dan produk yang dihasilkan adalah Akta PPAT yaitu Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam pasal 2 UU nomor 37 tahun 1998 Bab II tertulis TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT, yaitu :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

- Bahwa saya telah melaksanakan tugas dan kewajiban saya selaku PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk membuat akta jual beli beserta proses pengurusan Baliknamanya di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bontang. Para pihak telah hadir di Kantor saya, PPAT tanpa ada paksaan dari siapapun guna menandatangani Akta Jual Beli. Bahwa isi dalam Akta Jual Beli tersebut merupakan keinginan para pihak.

Menimbang bahwa setelah memperhatikan jawab-menjawab dan pembuktian dari kedua belah pihak, maka Pengadilan Negeri Bontang tanggal 19 Juli 2018 telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.086.000,00 (satu juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Bontang tersebut, Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bontang tanggal 27 Juli 2018;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah diberitahukan kepada Terbanding I, II dan III dahulu Tergugat I, II dan III sesuai relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Bontang masing-masing pada tanggal 27 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Penggugat telah menyerahkan memori banding tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 6 Agustus dan memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bontang kepada Terbanding I, II dan III dahulu Tergugat I, II dan III masing-masing pada tanggal 6 Agustus 2018;

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR

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)



Menimbang bahwa, terhadap memori banding dari Penggugat / Pembanding tersebut, Kuasa Terbanding III dahulu Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 15 Agustus 2018 dan kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dan diserahkan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bontang kepada Pembanding dahulu Penggugat, Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara Nomor 8/Pdt.G/2018/PN.Bon dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah diberitahukan kepada Pembanding dahulu Penggugat, Terbanding I, II, dan III dahulu Tergugat I, II dan III masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2018 untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 19 Juli 2018 Nomor : 08/Pdt.G/2018/PN.Bon., Pengugat / Pembanding telah menyatakan banding dan dalam memori bandingnya mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa apabila kita mencermati dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* pada halaman 43 (empat tiga) dan dikaitkan dengan petitum putusan yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, yang pertimbangan hukumnya sebagai berikut "Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perbuatan hukum Tergugat III dalam membuat Akta Jual Beli Nomor: 63/2017 yang tidak menjelaskan isi dan membacakan Akta Jual Beli Nomor: 63/2017 tersebut, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bukti T.III-1 / T.I-10 dan T.III-2 / T.I-3 serta keterangan saksi Penggugat yang bernama JUMHAR ARSYAD menerangkan dibawah sumpah bahwa pihak yang hadir pada saat pembuatan Akta Jual Beli di Notaris adalah Penggugat, Tergugat I serta saksi SUYUTI sebagai Ketua Rt. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat III tidak



menjalankan prosedur menjelaskan isi dan membacakan Akta kepada para pihak sebelum membubuhkan tanda tangan diakhir lembar Akta”.

Pertimbangan hukum Judex Factie seperti itu Penggugat / Pembanding tolak dengan tegas :

- Karena jelas dalam Gugatan Penggugat pada Poin 5 (lima) yang berbunyi “Bahwa setelah Penggugat bersama dengan isterinya an.NURLINA datang ke tempat Tergugat III ternyata Tergugat III tidak ada ditempat atau sengaja tidak mau menemui Penggugat akhirnya Penggugat hanya menghadap kepada pegawainya Tergugat III saja, bukan menghadap kepada Tergugat III, sehingga Akta Jual Beli No.63/2017 (bukti P-5 / T.I-2) tersebut tidak dibacakan oleh Tergugat III sehingga Penggugat tidak memahami secara seksama semua isi Akta Jual Beli tersebut”.
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Poin 5 (lima) tersebut tidak disanggah oleh Tergugat III sehingga segala apa yang tidak disanggah dengan tegas oleh Tergugat III maka dianggap suatu hal yang diakui dan tidak perlu dibuktikan lagi dipersidangan.
- Bahwa dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf i Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2004 yang berbunyi “Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” dan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 dalam Pasal (16) huruf m yang berbunyi “Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi”.
- Selanjutnya Pasal 16 Ayat (7) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 berbunyi “Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta.
- Bahwa didalam penutup Akta disebutkan “Setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, Akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya . . . dst”, jadi jelas bahwa apa yang dituangkan dalam akhir Akta tersebut bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat pada Poin 5 (lima) serta didalam Akta tersebut adalah kebohongan belaka karena tidak sesuai



dengan fakta sebenarnya sebab jangankan Tergugat III membacakan Akta tersebut dihadapan Penggugat, bertemu dengan Penggugat saja pada saat penandatanganan Akta tersebut tidak pernah.

- Selanjutnya Pasal 16 Ayat (9) Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 berbunyi “Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.
- Selanjutnya Pasal 38 Ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 berbunyi “Akhir atau penutup Akta memuat, Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7)”.
- Selanjutnya Pasal 41 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 berbunyi “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”
- Selanjutnya Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor: 22 Tahun 1998 Tentang PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH berbunyi “Akta PPAT **harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak** dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”, kemudian penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor: 22 Tahun 1998 sebagai berikut : **Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT.**
- Jadi untuk pembuatan suatu Akta Otentik tidak hanya kehadiran para pihak dikantor Notaris / kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi harus dibacakan dan dijelaskan isi dari Akta tersebut seperti yang diamanatkan oleh Undang-undang.

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian tersebut diatas maka Putusan Yudex Factie yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak.

2. Bahwa selanjutnya oleh karena dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah pembuatan Akta Jual No.63/2017 (bukti P-5 / T.I-2) yang dibuat oleh Tergugat III yang terbukti dibuat tidak sesuai prosedur hukum maka Akta Jual beli tersebut tidak berkekuatan hukum mengikat kepada Penggugat, dan Oleh karena Akta Jual Beli tersebut tidak berkekuatan hukum mengikat maka perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II pun dalam perkara ini tidak sah pula, berdasarkan alasan-alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan uraian tersebut diatas maka Putusan Yudex Factie yang menolak gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan apa yang telah terurai tersebut di atas, maka Pembanding memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding tersebut.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 08/Pdt.G/2018/PN.Bon. tanggal 19 Juli 2018.
3. Mengadili sendiri.
4. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi tegaknya hukum dimuka bumi ini, Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa memberikan bimbingan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang adil dan benar.

Menimbang bahwa terhadap memori banding dari Penggugat / Pembanding tersebut diatas, Kuasa Tergugat III / Terbanding III, telah menanggapi dalam kontra memdori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa saya (Terbanding/Tergugat III) tidak ada ditempat atau sengaja tidak mau menemui Pembanding/Penggugat akhirnya Pembanding/Penggugat hanya menghadap kepada pegawainya Terbanding/Tergugat III saja, bukan menghadap kepada Terbanding/Tergugat III. Bahwa Akta Jual Beli tidak dibacakan oleh Terbanding/Tergugat III sehingga Pembanding/Penggugat tidak memahami secara seksama semua isi Akta Jual beli tersebut.

Bahwa untuk menanggapi pernyataan ini saya menyatakan secara tegas seperti yang sudah saya berikan dalam jawaban Tergugat III atas Gugatan di persidangan sebelumnya. Bahwa pada tanggal 20 Pebruari 2017 telah hadir di hadapan saya Tuan Abdul Rahman dan Nyonya Nurlina (selaku istri Tuan Abdul Rahman) beserta Tuan Kadapi Saputra guna menandatangani Akta Jual Beli di kantor saya. Setelah isi Akta Jual Beli tersebut dibacakan dengan jelas sampai dengan selesai laluditanyakan kembali kepada para pihak apakah ada hal yang masih kurang jelas dan ingin ditanyakan kembali, jawabannya adalah Tidak. Seketika itu juga para pihak langsung

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



membubuhkan paraf di setiap halaman dan menandatangani akta Jual Beli tersebut tanpa ada paksaan dari siapapun juga.

Bahwa para pihak telah hadir sendiri ke kantor saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa ada paksaan atau tekanan dari pihak manapun dan isi dalam Akta Jual Beli tersebut adalah sesuai dengan keinginan para pihak.

2. Bahwa isi dalam Memori Banding tersebut selalu dikaitkan dengan aturan hukum Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dengan ini saya menjelaskan bahwa tidak ada keterkaitan atau hubungan antara Akta Jual Beli yang telah saya buat dengan Jabatan Notaris, Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan selaku Notaris. Mohon untuk lebih cermat dalam membaca aturan hukum, terdapat perbedaan yang sangat jelas antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris, karena masing-masing jabatan tersebut tunduk pada aturan hukum yang berbeda.

Demikian Kontra Memori Banding Ini saya (Terbanding dahulu Tergugat III) ajukan, kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sebagai peradilan tingkat banding, setelah membaca dan mempelajari berkas perkara terutama setelah membaca dan mencermati seara seksama baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 19 Juli 2018 Nomor : 08/Pdt.G/2018/PN.Bon. yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya, dan juga setelah membaca Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka menurut Pengadilan Tinggi, oleh karena keberatan Penggugat / Pemanding sebagaimana dalam memori banding hanyalah bersifat pengulangan saja dan semuanya telah dipertimbangkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama sehingga karenanya tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dan juga pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya tersebut, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, maka Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan pengadilan tingkat pertama tersebut dan karenanya pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan keberatan Penggugat / Pembading sebagaimana dalam memori bandingnya, haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan para penggugat telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, maka oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan tingkat banding sendiri, sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Bontang perkara Nomor 08/Pdt.G/2018/PN.Bon. tanggal 19 Juli 2018 tersebut masih dapat dipertahankan ditingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat / Pembading tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang untuk peradilan tingkat banding telah ditetapkan jumlahnya sebagaimana tersebut amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg (Reglement Buitengewesten) Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundangan-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan Banding dari Penggugat / Pembading ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 08/Pdt.G/2018/PN.Bon, tertanggal 19 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat / Pembading untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Senin, Tanggal 8 Oktober 2018, oleh kami MAHFUD SAIFULLAH, S.H. sebagai Hakim/Ketua Majelis, Dr. H.SUBIHARTA, S.H., M.Hum. dan HARI MURTI, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 6 September 2018 Nomor 115/PDT/2018/PT.SMR, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018 oleh Hakim / Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh H.SAKRANI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

KETUA MAJELIS,

1. Dr. H. SUBIHARTA, S.H., M.Hum.

MAHFUD SAIFULLAH, S.H.

2. HARI MURTI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

H. SAKRANI, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Materai putusan | : Rp. , 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp. 5.000,00 |
| 3. Biaya pemberkasan | : Rp.139.000,00 |
| Jumlah | : Rp.150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah). |