



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

DWI AGUS SULISTIO, bertempat tinggal di Jalan Telaga Biru Nomor 118 RT 003/RW 008, Kelurahan Bencongan Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada T. Triyono, S.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Cikini Raya Nomor 39, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n

Ir. EDWIN HARIS NASUTION, bertempat tinggal di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Taufik Soemardja, S.H., Advokat, berkantor Perumahan Griya Sasmita Asri, Blok A Nomor 7, Serua, Kecamatan Bojong Sari Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

- 1. VERONIKA INDRAWATI, S.H., NOTARIS/PPAT**, beralamat di Jalan Anggrek Jingga 1 Blok A1/15, Kota Tangerang Selatan;
- 2. KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Propinsi Banten;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 460 meter persegi, Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dengan bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten yang terdaftar atas nama Ir. Edwin Haris Nasution (bukti P-1);

2. Bahwa pasaran harga atas tanah berikut bangunan *a quo* sekarang ini berkisar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
 3. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2013 telah terjalin kesepakatan hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat I yang termuat dalam Akta Nomor 36 tentang Pengakuan Hutang (selanjutnya disebut Akta Nomor 36) di hadapan Notaris Veronika Indrawati, S.H., atau Tergugat II (bukti P-2);
 4. Bahwa sesuai isi sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 36, Pasal 1 menerangkan pihak pertama (Penggugat) mengakui telah mendapat pinjaman uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang diterima dari pihak kedua (Tergugat);
 5. Bahwa dalam Pasal 3 Akta Nomor 36 mengatakan, yang dijadikan jaminan dalam hutang-piutang tersebut adalah sebidang tanah seluas 460 meter persegi, Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dengan bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten;
 6. Bahwa jatuh tempo pembayaran hutang paling lambat akan dilunasi 6 bulan ditambah toleransi 2 bulan, demikian kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 2. Hal ini berarti sesuai kesepakatan atau delapan bulan sejak tanggal 15 Januari 2013 yaitu tanggal 15 September 2013 Penggugat sudah melunasi hutang pokok sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- II. Hutang-Piutang Berubah Menjadi Jual Beli Sebagaimana Termuat Dalam Akta Nomor 37 Tanggal 15 Januari 2013 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Oleh Notaris Veronika Indrawati, S.H.;
7. Bahwa bertepatan saat penandatanganan Akta 36 tentang Perjanjian Hutang Piutang, pada saat yang sama setelah penandatanganan Akta 36, telah pula ditandatangani oleh Penggugat, dan Tergugat I Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 37 (selanjutnya disebut Akta Nomor 37) oleh Tergugat II atas objek sebuah rumah di dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV,

Halaman 2 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 Pengadilan Negeri Pondok Betung (Objek agunan hutang piutang dalam Akta 36). Isi Akta

tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris Veronika Indrawati, S.H.;

8. Bahwa merujuk muatan Akta 37 terbaca pada halaman 1 yaitu Pihak Pertama (*in casu* Penggugat) bertindak selaku penjual, dengan Tergugat I bertindak sebagai pembeli. Selanjutnya Pasal 1 Akta Nomor 8 berbunyi "pihak pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk menjual kepada pihak kedua, yang berjanji mengikatkan diri pula akan membeli dari pihak pertama";
Pasal 2 Akta tersebut telah terdapat kesepakatan harga tanah *a quo* yaitu sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
Pasal 3 mengatakan pihak pertama sebagai pengutang menyerahkan tanah dan rumah dalam keadaan kosong pada hari ini;
Pasal 4 mengatakan tanah dan bangunan pada hari ini telah menjadi milik pihak kedua;
Terdapat ketentuan tentang Kuasa Mutlak dalam Akta 37;
Pasal 6 tentang kuasa untuk dan atas nama pihak pertama kepada pihak kedua untuk menjual/mengalihkan/memindahkan kepada pihak kedua sendiri;
Pasal 8 tentang kuasa kepada pihak kedua yang tidak dapat dicabut kembali oleh pihak pertama (kuasa mutlak);
9. Bahwa terdapat modus rekayasa menguasai objek jaminan utang, hal ini terlihat dari bunyi Pasal 3 dan 4 Akta 37, seakan-akan pemilik rumah menyerahkan objek, yang semula jaminan utang menjadi jual beli secara sah menurut hukum. Manakala meneliti secara jelas dalam Akta 36 Penggugat meminjam sejumlah uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat Rumah Nomor 02253/Pondok Betung. Kemudian pada saat yang sama Penggugat disodori Akta untuk ditandatangani tanpa diketahui isi Akta tersebut karena memang tidak dibacakan oleh Tergugat II yaitu Akta 37 tentang Pengikatan Jual beli dan Kuasa;
Kuasa Mutlak Pasal 8 Akta Nomor 37 adalah bertentangan dengan Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 karenanya akta tersebut cacat hukum;
10. Bahwa merujuk isi Pasal 8 Akta Nomor 37 mengatakan pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas, dan isi Pasal 8 tentang kuasa kepada pihak kedua yang tidak dapat dicabut kembali oleh pihak

Halaman 3 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir";

11. Bahwa Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya melarang kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali, adapun isi Pasal 39 huruf d berbunyi "PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak". Sedangkan penjelasan Pasal 39 huruf d menjabarkan. "Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak";
Sedangkan penjelasan Pasal 39 huruf d menjabarkan. " Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak";
12. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 "Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
13. Bahwa bilamana merujuk yaitu Pasal 1869 KUHPerdara yang mengatakan Akta yang dibuat menyalahi prosedur, berarti telah cacat hukum, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik;
14. Bahwa demikian halnya merujuk Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan syarat persetujuan harus memenuhi empat syarat:
 - Kesepakatan;
 - Kecakapan;
 - Hal tertentu;
 - Sebab yang tidak terlarang;
15. Pasal 1321 KUHPerdara "Tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilapan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan";
Maka berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 ayat Akta 37, perbuatan hukum pemindahan hak atas dasar kuasa mutlak adalah cacat hukum, Berdasarkan hal tersebut mohon perkenan Majelis Hakim menyatakan Pasal 8 Akta Nomor 37 tentang Kuasa Mutlak adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
Pasal 1321 KUHPerdara "Tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan";

Halaman 4 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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

16. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2013 atau (sebelum jatuh tempo pembayaran hutang sebagaimana tertulis dalam Pasal 2 Akta Nomor 36 yaitu jatuh tempo pembayaran hutang selama 6 bulan ditambah toleransi 2 bulan atau sama dengan 8 bulan yaitu bulan September 2013), telah dibuat Adendum Pengakuan Hutang Nomor 93 oleh Tergugat II, dimana dalam adendum 93 Pasal 1 mengubah ketentuan Pasal 2 Akta Nomor 36;

17. Bahwa perubahan dalam Pasal 2 dikatakan "Pembayaran hutang dilakukan paling lambat tanggal 31 Oktober 2013, apabila pihak pertama terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan di Jalan Pinguin Blok CJ Nomor 22 dengan harta minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/atau pihak kedua";

IV. Hutang Piutang Berubah Menjadi Jual Beli;

18. Bahwa dengan berubahnya ketentuan sebagai mana termuat dalam Adendum 93 Pasal 2 yaitu yang awalnya sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 36 adalah Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian hutang piutang berubah menjadi jual beli sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 37 tanggal 15 Januari 2013 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dan ditegaskan kembali melalui Pasal 2 Adendum Nomor 93;

Penyelundupan hukum:

Bahwa dengan berubahnya ketentuan yang semula adalah hutang piutang sebagaimana Akta Nomor 36, kemudian berubah menjadi jual beli dalam Akta Nomor 37, maka perubahan hutang piutang menjadi jual beli adalah Penyelundupan Hukum dan dilarang undang-undang, sehingga mengakibatkan dasar kausa perjanjian tidak halal (*ongoorlofdeoorzaak*) berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara;

19. Bahwa mencermati lebih dalam Pasal 2 Adendum Nomor 93 yang mengatakan "Apabila pihak pertama terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan di Jalan Pinguin Blok CJ Nomor 22 dengan harga minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/atau pihak kedua sendiri";
20. Bahwa dengan demikian terdapat perjanjian yang berisi syarat sebagaimana Pasal 2 Adendum Nomor 93 yaitu apabila pihak pertama terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan di Jalan Pinguin Blok CJ



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI. Perjanjian Milik Beding Yang Termuat Pasal 2 Adendum Nomor 93 Adalah Dilarang Dan Bertentangan Dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996

21. Bahwa terdapat perjanjian milik beding yaitu Perjanjian yang berisi syarat, apabila debitur terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan di Jalan Pinguin Blok CJ Nomor 22 dengan harga minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/atau pihak kedua sendiri (tertulis dalam Pasal 2 Adendum Nomor 93), sedangkan manakala kita mengacu Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya yang mengatakan "janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum". Jelas berkaitan dengan Pasal 2 Adendum Nomor 93 adalah syarat yang tidak boleh diterapkan dan bertentangan dengan Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya;

22. Bahwa sebelumnya telah ada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3438 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 "suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan";

Dengan demikian tidak terbantahkan bahwa Pasal 2 Adendum Nomor 93 adalah dilarang dan bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3438 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987, oleh karena mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

VI. Hak Milik Penggugat Yang Dijadikan Jaminan Hutang Beralih Ke Tergugat I Tanpa Sepengetahuan Penggugat Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Tergugat II;

23. Bahwa saat jatuh tempo pembayaran hutang, karena sesuatu keadaan dimana hutang belum dapat dibayar kepada Tergugat I, tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan Penggugat, secara sepihak Tergugat I telah mengalihkan bidang tanah *a quo* menjadi miliknya dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Tergugat II Veronika Indrawati,

Halaman 6 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 Blok A1/15, Kota Tangerang Selatan;

24. Bahwa setelah dibuat AJB, selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, *in casu* Turut Tergugat, untuk dibalik nama dari yang berasal atas nama Penggugat Ir. Edwin Haris Nasution, alamat di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten menjadi atas nama Tergugat I Dwi Agus Sulistio alamat Jalan Telaga Biru Nomor 118 RT 003/RW 008 Kelurahan Bencong Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Banten;
 25. Bahwa perbuatan melanggar hukum dengan dialihkannya secara sepihak kepemilikan hak atas tanah serta bangunan, sertifikat rumah Nomor 02253/Pondok Betung, terletak dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten oleh Tergugat I melalui Akta Jual Beli oleh Tergugat II selaku PPAT, tidak terlepas dari keberadaan Akta Nomor 36 tentang Perjanjian Hutang-Piutang *juncto* Akta Nomor 37 tanggal 15 Januari 2013 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa *juncto* Akta 93 Ademdum, sedangkan keberadaan akta-akta tersebut meterinya bertentangan dan melanggar aturan hukum yang lebih tinggi;
- VII. Penggugat Tidak Menerima Salinan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tergugat II;
26. Bahwa Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengharuskan PPAT membacakan isi akta dan menjelaskan maksud dari pada akta tersebut;
 27. Bahwa merujuk aturan hukum sebagaimana tertulis dalam Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mewajibkan bagi PPAT untuk memberikan Salinan Akta Jual Beli (AJB) kepada penjual *in casu* Penggugat, tetapi faktanya Tergugat II tidak memberikan salinan AJB dan Penggugat tidak pernah mendapat salinan AJB;
 28. Penggugat tidak menerima pemberitahuan dari Tergugat II sebagaimana isi Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, berkaitan pengajuan balik nama dengan telah diproses Akta Jual Beli atas objek tanah yang terletak dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung,

Halaman 7 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

29. Bahwa isi Pasal 38 ayat (1)) PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu keharusan kehadiran para pihak baik penjual maupun pembeli, tetapi fakta hukum pembuatan Akta Jual Beli oleh Tegugat II telah melanggar ketentuan hukum karena tidak dihadiri Penggugat;
 30. Bahwa keharusan hukum telah diabaikan karena Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, padahal hal ini sebagaimana perintah Pasal 22 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT";
 31. Bahwa Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengharuskan PPAT membacakan isi akta dan menjelaskan maksud dari pada akta tersebut;
- VIII.Sesuai Aturan Seharusnya Tergugat II Menolak Membuat Akta Jual Beli A Quo Karena Didasarkan Sebab Yang Tidak Halal;
32. Bahwa yang dijadikan alas pembuatan Akta Jual Beli *a quo* adalah Akta Nomor 93 tentang Adendum manakala merujuk "Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatakan "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum"
 33. Bahwa terlihat secara sah, proses pembuatan akta berkaitan dengan peralihan hak atas tanah *a quo* telah menabrak aturan hukum, serta materi akta bertentangan dengan hukum, dan asas-asas hukum tanah nasional tentang jual beli tanah dan bangunan, maka berdasarkan fakta tersebut mohon Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Akta Nomor 37, Akta Nomor 93 dan Akta Jual Beli atas objek tanah Nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, yang dibuat Tergugat II telah cacat dan tidak berkekuatan hukum;
- IX. Proses Balik Nama Dan Pendaftaran Oleh Tergugat III Melanggar Asas Publisitas;

Halaman 8 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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

sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten atas nama Tergugat I dilakukan tanpa pengumuman di Kantor Kelurahan lokasi tanah berada yaitu di Kantor Kelurahan Pondok Betung, Pasal 26 ayat (1) (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 86 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mengharuskan pendaftaran tanah seporadis individual diumumkan (terpenuhinya asas publisitas) oleh Kantor Pertanahan di Kantor Kelurahan dimana letak tanah berada selama 60 hari. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat mengajukan keberatan berkaitan dengan data fisik dan data yuridis;

35. Bahwa sesuai Pasal 28 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pengesahan baru dilakukan setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman 60 hari (pendaftaran seporadis) pada Kantor Kelurahan letak tanah, tetapi faktanya, tanpa menunggu berakhirnya pengumuman di Kantor Kelurahan letak tanah, pendaftaran balik nama dilakukan;
36. Berdasarkan uraian serta paparan disertai bukti-bukti autentik, tergambar secara meyakinkan bahwa proses pembuatan akta berkaitan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah *a quo* telah menabrak aturan hukum, disamping itu, materi akta bertentangan hukum sehingga telah melanggar *adagium lex superior derogat legi inferior*, oleh karenanya mohon perkenan Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan akta-akta tersebut serta kepemilikan atas tanah *a quo* telah cacat hukum;

X. Perbuatan Melawan Hukum;

37. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata diartikan suatu perbuatan atau kealpaan yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan baik maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda. Sedang barang siapa karena salahnya mendatangkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Mahkamah Agung RI dalam buku "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung RI, tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III Jilid I Penerbit Tim Penguji

Halaman 9 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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

Sebagai berikut:

Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum, adalah sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain masyarakat;

Ke empat kriteria tersebut bersifat alternative:

Unsur Perbuatan Melawan Hukum:

1. Perbuatan yang melawan hukum;
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Pasal 1365 KUHPPerdata memberi kemungkinan beberapa jenis penuntutan yakni antara lain:

- Ganti rugi dalam bentuk uang;
- Ganti rugi dalam bentuk natura atau mengembalikan seperti pada keadaan semula;
- Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
- Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki;

Terbukti adanya fakta hukum perbuatan Para Tergugat bertentangan dengan hukum yaitu:

- Kuasa Mutlak Pasal 8 Akta Nomor 37 adalah bertentangan dengan Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 karenanya akta tersebut cacat hukum;
- Pasal 2 Adendum Nomor 93 adalah syarat yang tidak boleh diterapkan dan bertentangan Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 343
Desember 1987 "suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan";

Rekayasa dan Penyelundupan hukum;

Bahwa dengan berubahnya ketentuan yang semula adalah hutang piutang sebagaimana Akta Nomor 36, kemudian berubah menjadi jual beli dalam Akta Nomor 37, maka perubahan hutang piutang menjadi jual beli adalah penyelundupan hukum dan dilarang undang-undang, sehingga mengakibatkan dasar kausa perjanjian tidak halal (*ongoorlofdeoorzaak*) berdasarkan Pasal 1337 KUHPerduta;

Akta 37 berbarengan dengan Akta 36 atau selisih beberapa detik, Penggugat disuruh menandatangani Akta 36, sesudah itu sekalian tandatangan Akta 37;

- Bahwa Penggugat tidak mengetahui maksud dari pada Akta Nomor 37, karena isi akta tidak dibacakan di hadapan Penggugat sebelum ditandatangani, padahal pembacaan akta merupakan kewajiban hukum yang harus dilakukan seorang Notaris, sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Penggugat tidak menerima salinan Akta Jual Beli yang dibuat Tergugat II berkaitan jual beli atas tanah *a quo*;

- Bahwa Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengharuskan PPAT membacakan isi akta dan menjelaskan maksud dari pada akta tersebut;

- Bahwa merujuk aturan hukum sebagaimana tertulis dalam Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mewajibkan bagi PPAT untuk memberikan Salinan Akta Jual Beli (AJB) kepada penjual *in casu* Penggugat, tetapi faktanya Tergugat II tidak memberikan salinan AJB dan Penggugat tidak pernah mendapat salinan AJB;

- Penggugat tidak menerima pemberitahuan dari Tergugat II sebagaimana isi Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, berkaitan pengajuan balik nama dengan telah diproses akta jual beli *a quo* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Halaman 11 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu keharusan kehadiran para pihak baik penjual maupun pembeli, tetapi fakta hukum pembuatan Akta Jual Beli *a quo* telah melanggar ketentuan hukum karena tidak dihadiri Penggugat;

- Bahwa keharusan hukum telah diabaikan karena Penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli *a quo* sebagaimana perintah Pasal 22 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT";
- Bahwa isi Pasal 38 ayat (1)) PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu keharusan kehadiran para pihak baik penjual maupun pembeli. Tetapi fakta hukum pembuatan akta jual beli *a quo* telah melanggar ketentuan hukum karena tidak dihadiri Penggugat;
- Bahwa Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengharuskan PPAT membacakan isi akta dan menjelaskan maksud dari pada akta tersebut;
- Sesuai aturan seharusnya Tergugat II menolak membuat akta jual beli;
- Bahwa bilamana merujuk yaitu Pasal 1869 KUHPdata yang mengatakan akta yang dibuat menyalahi prosedur, berarti telah cacat hukum, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik;
- Bahwa demikian halnya merujuk Pasal 1320 KUHPdata yang mengatakan syarat persetujuan harus memenuhi empat syarat:
 - Kesepakatan;
 - Kecakapan;
 - Hal tertentu;
 - Sebab yang tidak terlarang;
- Pasal 1321 KUHPdata "tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilapan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan";
- Bahwa terlihat secara sah, proses pembuatan akta berkaitan dengan peralihan hak atas tanah *a quo* telah menabrak aturan hukum, serta

Halaman 12 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 tentang jual beli tanah dan bangunan. Maka berdasarkan fakta tersebut mohon Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Akta Nomor 37, Akta Nomor 93 dan akta jual beli *a quo* telah cacat dan tidak berkekuatan hukum;

38. Maka berkaitan dengan uraian di atas, perbuatan hukum pemindahan Hak Atas Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dengan bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, didasarkan aturan dan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yaitu Akta 37 tentang Pengikatan Jual Beli, Akta 93 tentang Adendum dan Akta Jual Beli yang dibuat Tergugat II. Berdasarkan hal yang telah kami uraikan, mohon perkenan Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat Tergugat II, Akta Nomor 37 Pengikatan Jual Beli dan Akta 93 tentang Adendum adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
39. Demikian halnya dengan produk hukum selanjutnya yang telah dibuat oleh Tergugat III yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tigaraksa, berkaitan pendaftaran tanah atas Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung menjadi atas nama Tergugat I, mohon dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat karena proses pembuatannya cacat hukum;

Sita Jaminan:

40. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia atau impian belaka (*illusoir*), maka Penggugat mohon dengan segala hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda atas tanah berikut bangunan di atasnya sebagai berikut:
- Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dengan bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten;

Eksekusi Putusan Terlebih Dahulu:

41. Bahwa gugatan penggugat didasarkan bukti kuat dan autentik sehingga memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 180 HIR, untuk itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini

Halaman 13 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 atau kasasi;

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

1. Menetapkan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah ikatan hutang piutang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
2. Menetapkan kerugian Penggugat atas beralihnya rumah kepada Tergugat I dan serta penderitaan fisik dan batin (kerugian materil dan immateril) sebesar Rp10.500.000.000,00;
3. Menetapkan objek sengketa yang berlokasi dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten adalah milik Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Meletakan Sita Jaminan atas tanah berikut bangunan yaitu:
 - Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dengan bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten;
3. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan utang-piutang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua setengah miliar rupiah);
4. Menyatakan Tergugat I Tergugat II Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat;
5. Menyatakan Akta Nomor 93 tentang Adendum tertanggal 27 Juli 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Nomor 37 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 15 Januari 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 menjadi atas nama Tergugat I dilakukan Tergugat III berdasarkan akta jual beli oleh

Halaman 14 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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)



9. Menyatakan rumah Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten adalah milik Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materi dan immateri sekaligus dan tunai kepada Penggugat sebesar Rp10.500.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan diucapkan dan mempunyai kekuatan hukum;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;
13. Menyatakan seluruh pihak untuk taat dan patuh pada isi putusan;
14. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dieksekusi lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada bantahan, banding dan kasasi;

Atau:

- Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Error in persona (cacat sebagai subyek Tergugat III, karena tidak tepat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo/gemis aanhoedanigheid*)

1. Bahwa Kedudukan hukum dari Tergugat III dalam perkara *a quo*, tidak tepat dijadikan pihak;
2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat dapat dinyatakan cacat menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoedanigheid*), karena Tergugat III tidak terlibat dalam :
 - a. Akta Pengakuan Hutang Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II;
 - b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 37 tanggal 15 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat keliru menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Tergugat III tidak terlibat dalam pembuatan atas perbuatan hukum perjanjian, sehingga Tergugat III tidak tepat ditarik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan permohonan gugat dengan Tergugat di hadapan Tergugat II, sedangkan Tergugat III tidak ada keterkaitan menurut hukum baik langsung maupun tidak langsung dalam permasalahan perkara *a quo*;

4. Bahwa berdasarkan hal terurai tersebut di atas, Tergugat III, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III harus ditolak atau tidak dapat diterima, sebab kapasitas/kedudukan hukum dari Tergugat III apabila dijadikan pihak dalam perkara *a quo* dapat dikategorikan *error in persona*, karena Tergugat III tidak terlibat dalam pembuatan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perjanjian sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi dengan ini hendak mengajukan gugatan balik dalam rekonsensi selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi disebut Penggugat Rekonsensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut Tergugat Rekonsensi serta Tergugat II dalam Konvensi disebut Turut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi;
3. Bahwa awal Januari 2013, Tergugat Rekonsensi bertemu dengan Penggugat Rekonsensi dimana dalam pertemuan tersebut Tergugat Rekonsensi memperkenalkan diri mempunyai pekerjaan sebagai pedagang minyak yang bekerjasama dengan Pertamina dan mengatakan memerlukan uang sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) untuk membayar suplier minyak dan mengajak Penggugat Rekonsensi kerjasama dengan imbalan bagi hasil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan;
4. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat Rekonsensi supaya mau ikut kerjasama, dengan imbalan bagi hasil tersebut, Tergugat Rekonsensi menyatakan bersedia menanda tangani perjanjian pengakuan hutang, bahkan bersedia menyerahkan sertifikat rumahnya sebagai jaminan dengan kesepakatan apabila Tergugat Rekonsensi sampai gagal dalam membayar/mengembalikan uang milik Penggugat Rekonsensi, maka Tergugat Rekonsensi bersedia mengalihkan sertifikat rumah mik Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi;
5. Bahwa karena Tergugat Rekonsensi benar-benar menunjukan keseriusannya, maka Penggugat Rekonsensi bersedia membantu Tergugat Rekonsensi dan pada tanggal 15 Januari 2013, ditanda tanganiilah Akta

Halaman 16 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 teruat 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 yang semuanya dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa bersamaan dengan ditandatangani akta-akta tersebut, Tergugat Rekonvensi bersama dengan isteri juga menyerahkan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 atas nama Tergugat Rekonvensi, asli Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), asli Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, foto copy KTP Tergugat Rekonvensi beserta isteri, foto copy Kartu Keluarga (KK) dan foto copy Surat Nikah untuk dijadikan jaminan pembayaran;
7. Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013 tersebut disepakati besarnya pinjaman sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan akan dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan ditambah toleransi selama 2 (dua) bulan;
8. Bahwa sesuai dengan kesepakatan, sebagai bentuk imbalan bagi hasil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta sebulan), perbulan, saat itu Tergugat Rekonvensi bersedia langsung dipotong sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta) dari total Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) untuk masa 6 (enam) bulan sehingga jumlah uang yang Penggugat Rekonvensi serahkan kepada Tergugat Rekonvensi hanya sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);.
9. Bahwa setelah semua akta di atas ditandatangani dan sertifikat diserahkan sebagai jaminan, maka pada tanggal 16 Januari 2013 Penggugat Rekonvensi melakukan pemindah bukuan dana sejumlah Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat Rekonvensi di BCA dengan Nomor Rek 6800199393;
10. Bahwa selang beberapa hari setelah Penggugat Rekonvensi melakukan transfer, tepatnya tanggal 20 Januari 2013, Tergugat Rekonvensi meminta tambahan bantuan modal usaha lagi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan uang tersebut dijanjikan akan dikembalikan dalam waktu 3 (tiga) bulan dan untuk itu Tergugat Rekonvensi memberikan 2 (dua) lembar cek BCA Nomor BB 104351 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan cek BCA Nomor BB 104352 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 16 Juni 2013 sebagai bentuk jaminan;
11. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Januari 2013 dan 21 Januari 2013, Penggugat Rekonvensi mentransfer kepada Tergugat Rekonvensi masing-masing sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 17 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 teruat 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 4351 tersebut coba Penggugat Rekonvensi cairkan,

namun ternyata cek tersebut ditolak dengan alasan saldo tidak cukup;

13. Bahwa dengan adanya penolakan cek ini, maka dalam diri Penggugat Rekonvensi ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga pada tanggal 28 Mei 2013 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dibuat Addendum Akta Pengakuan Hutang Nomor 100 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi yang intinya merubah ketentuan batas waktu pembayaran yang diatur dalam Pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013 yang semula pembayaran kewajiban akan dilunasi dalam waktu 6 (enam) bulan ditambah toleransi selama 2 (dua) bulan menjadi akan dilunasi 3 (tiga) bulan dengan tambahan ketentuan apabila Tergugat Rekonvensi terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal maka Penggugat Rekonvensi berhak menjual rumah yang terletak di Blok CJ Nomor 22, Jalan Pinguin IV dengan harga sesuai plafon hutang paling lambat tanggal 18 Juli 2013 dan Penggugat Rekonvensi juga berhak membeli rumah tersebut sesuai dengan plafon;
14. Bahwa belum lagi kesepakatan atas dasar addendum pengakuan hutang Nomor 100 tanggal 28 Mei 2013 terlaksana, pada tanggal 27 Juli 2013 dibuat lagi Addendum Pengakuan Hutang Nomor 93 yang isinya merubah ketentuan cara pembayaran menjadi paling lambat tanggal 31 Oktober 2013 dan apabila Tergugat Rekonvensi dalam pengembalian uang terlambat atau tidak sesuai jadwal, maka Penggugat Rekonvensi berhak menjual rumah Tergugat Rekonvensi yang dijadikan jaminan kepada pihak lain atau ke Penggugat Rekonvensi sendiri;
15. Bahwa bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Nomor 93 tanggal 27 Juli 2013, ditandatangani juga Akta Nomor 94 tanggal 27 Juli 2013 tentang perjanjian pengosongan tanah dan bangunan dimana dalam akta ini, Tergugat Rekonvensi berjanji dan mengikatkan diri untuk mengosongkan rumahnya apabila sampai batas waktu pelunasan, yaitu tanggal 31 Oktober 2013 tidak dapat mengembalikan/melunasi kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi dengan denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan;
16. Bahwa setelah diberi tenggang waktu yang begitu lama, ternyata pada tanggal 31 Oktober 2013 Tergugat Rekonvensi juga tidak bisa memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan;
17. Bahwa dalam tenggang waktu Oktober 2013 sampai dengan Februari 2014, banyak sekali komunikasi dalam bentuk surat, email ataupun pesan melalui

Halaman 18 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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. Rekomendasi yang diminta waktu untuk melunasi kewajibannya, namun semuanya tidak terealisasi;

18. Bahwa karena kewajiban tidak dapat dipenuhi, oleh Tergugat Rekonvensi maka pada tanggal 14 Mei 2013, atas dasar kesepakatan dan kuasa menjual yang telah dibuat Tergugat Rekonvensi, dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 258/2014 tanggal 14 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 yang terletak di Jalan Pinguin IV, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Jawa Barat dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
19. Bahwa adanya jual beli atas rumah yang telah dijamin ini sepenuhnya diketahui dan disadari oleh Tergugat Rekonvensi, bahkan melalui surat pernyataannya tertanggal 2 Juni 2014, Tergugat Rekonvensi menyatakan kesanggupannya untuk mengosongkan rumah dan menyerahkan segala bukti pelunasan pemakaian terakhir atas listrik, telepon dan air kepada Penggugat Rekonvensi;
20. Bahwa meskipun awalnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyatakan secara suka rela bersedia untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, namun pada kenyataannya hingga saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih tetap menempati tanah dan bangunan tersebut dan tidak bersedia mengosongkannya meskipun Penggugat Rekonvensi sudah berkali-kali mengirimkan Surat Somasi sebagaimana Surat Somasi tertanggal 18 Agustus 2014, 21 Agustus 2014, dan 26 Agustus 2014;
21. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan Nomor 94 tanggal 27 Juli 2013 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang telah mendapat persetujuan dari isteri Tergugat Rekonvensi, setiap hari keterlambatan pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Kelurahan Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2013, Tergugat Rekonvensi harus membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
22. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka mohon kiranya putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi;

Halaman 19 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 nomor 1277 K/Pdt/2017 Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan

sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 258/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 yang terletak di Jalan Penguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Jawa Barat dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Penguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Jawa Barat paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Penguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2103 sampai tanah dan bangunan tersebut diserahkan dalam keadaan kosong;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 527/PDT.G/2014/PN TNG., berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 527/Pdt.G/2014/PN.TNG., tanggal 9 Juni 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 258/2014, tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat dalam Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik

Halaman 20 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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

kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2013 sampai tanah dan bangunan tersebut diserahkan dalam keadaan kosong;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.091.000,- (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten, dengan putusan Nomor 50/Pdt/2016/PN BTN., tanggal 22 Juni 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 527/Pdt.G/2014/PN.Tng., tanggal 9 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding I/Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I adalah hubungan hutang-piutang sebesar Rp2.500.000.000 (dua setengah miliar rupiah);

Halaman 21 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 menimbulkan kerugian Penggugat;

- Menyatakan Akta Nomor 93 tentang Adendum tertanggal 27 Juli 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Nomor 37 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 15 Januari 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 menjadi atas nama Tergugat I dilakukan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli oleh Tergugat II adalah cacat hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan rumah Sertifikat Nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ Nomor 22, yang berlokasi di Jalan Pinguin IV, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan, Propinsi Banten, adalah Milik Penggugat;
- Menyatakan seluruh pihak untuk taat dan patuh pada isi putusan;
- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding I/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 21 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 527/Pdt.G/2014/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 15 Agustus 2016;

Halaman 22 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 tersebut telah dipertimbangkan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2016;
2. Tergugat I dan II, masing-masing pada tanggal 19 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 7 September 2016;

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/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten salah/keliru dalam memberikan pertimbangan/menerapkan hukum mengenai akta pengakuan hutang yang telah disepakati dengan opsi bila tidak mampu dibayar maka jumlah hutang tersebut akan dikonversi sebagai pembayaran jual beli tanah dan bangunan sebagai perjanjian hutang biasa dengan jaminan tanah dan bangunan;
 1. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 38 alinea ke 1 disebutkan "Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I pada dasarnya adalah hubungan perbuatan hukum pinjam-meminjam uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan sebidang tanah milik Pembanding/Penggugat seluas 460 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang, dan bukan dalam hubungan perbuatan mengalihkan hak kepemilikan atas jaminan pinjaman berupa sebidang tanah milik Pembanding/Penggugat seluas 460 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang;
 2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang menilai hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah adalah keliru dan salah dalam menerapkan hukum karena Akta Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013 bukanlah akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tapi akta pengakuan hutang dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi I dimana pada saat yang bersamaan

Halaman 23 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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
sebagai tidak mampu dibayar, maka hutang tersebut telah disepakati akan dikonversikan sebagai pembayaran (jual beli) tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi;

3. Bahwa ini berarti apabila Hutang yang diakui tersebut tidak mampu dibayar oleh Termohon Kasasi maka Termohon Kasasi dengan persetujuan istri, dari awal telah sepakat nilai hutang tersebut akan dikonversikan sebagai pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi I yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Kecamatan Pondok Aren, Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang;
 4. Bahwa kesepakatan ini sama sekali tidak menyalahi ketentuan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara tentang sahnya perjanjian karena kesepakatan ini telah dilaksanakan atas dasar kebebasan berkontrak yang dilandasi itikad baik serta tanpa adanya unsur paksaan;
 5. Bahwa dengan hadirnya pihak isteri Termohon Kasasi ikut memberikan persetujuan dan diserahkannya semua dokumen tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi di hadapan Notaris/PPAT, membuktikan semua hal tersebut telah disepakati tanpa adanya unsur paksaan;
 6. Bahwa bahkan setelah Akta Jual Beli Nomor 528/2014 tanggal 14 Mei 2014 atas tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi telah ditandatangani, Termohon Kasasi melalui surat pernyataan tanggal 2 Juni 2014 (*vide* Bukti T1-15) telah berjanji dan minta waktu kepada pemohon kasasi untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi secara sukarela paling lambat tanggal 31 Oktober 2013;
- II. Termohon Kasasi bukanlah Penggugat yang beritikad baik karena motif gugatan untuk menunda-nunda pengosongan tanah dan bangunan sekaligus menghindari pembayaran hutang;
1. Bahwa seperti apa yang telah tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013, Termohon Kasasi dari awal telah mengakui berhutang terhadap Pemohon Kasasi dengan opsi apabila hutang tidak bisa dibayar, maka hutang tersebut bersedia di kompensasikan sebagai pembayaran pembelian tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi;
 2. Bahwa dalam perjalanan, setelah hutang tidak mampu dibayar oleh Termohon Kasasi dan setelah jual beli tanah milik Pemohon Kasasi terealisasi, Termohon Kasasi tetap tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan miliknya walaupun awalnya telah meminta waktu untuk mengosongkan secara sukarela hingga tanggal

Halaman 24 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017

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 bahwa setelah hutang tidak dibayar dan tanah dan bangunan tidak bersedia dikosongkan dan diserahkan kepada Pemohon Kasasi secara sukarela, melalui gugatan ini Pemohon Kasasi mencoba membatalkan jual beli tanah yang telah disepakati tanpa membicarakan/menyinggung kewajiban mengembalikan uang yang telah dinikmati oleh Termohon Kasasi;

4. Bahwa dalam proses mediasi sebelum perkara perdata ini disidangkan, Termohon Kasasi telah diberi kesempatan untuk membeli kembali tanah dan bangunan yang kepemilikannya telah beralih ke Pemohon Kasasi dengan harga sesuai dengan nilai hutang, tetapi Termohon Kasasi tetap tidak mau;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka menjadi jelas motif gugatan Termohon Kasasi ini adalah untuk menunda-nunda kewajiban pembayaran hutang dan mencegah Termohon Kasasi dapat memiliki tanah dan bangunan yang telah terjual ke Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten, sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Tinggi Banten berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah cacat secara hukum, karena hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah utang piutang dan bukan jual beli;
- Bahwa terhadap pendapat tersebut Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tidak sependapat dan menyatakan pada pokoknya bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dilakukan berdasarkan pilihan dan sukarela, sehingga adalah sah dan mengikat;
- Bahwa dari dua pendapat tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa setelah meneliti pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten, putusan *Judex Facti* tersebut sudah tepat dan benar, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggung, perjanjian yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjadi pemilik atas objek hak tanggungan jika debitur ingkar janji adalah batal demi hukum;

Halaman 25 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Kasasi dengan Tergoindo

Putusan Kasasi dengan Tergoindo Kasasi adalah utang piutang, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Banten bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi (pembeli) dengan Termohon Kasasi (penjual) atas objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa adalah cacat secara hukum;

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 Dwi Agus Sulistio 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DWI AGUS SULISTIO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., dan Panji Widagdo, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H.
ttd./
Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
ttd./
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |

Halaman 26 dari 27 Hal. Put. Nomor 1277 K/Pdt/2017



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

Jumlah Rp49.000,00
Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

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)