



PUTUSAN
Nomor 3160 K/Pdt2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SRI HARTINI**, bertempat tinggal di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
 2. **SAPTO SUSILO PAMUNGKAS**, bertempat tinggal di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Evarisan, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Panda Barat Nomor 32 A, Kelurahan Palebon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2016;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Para Pembanding;

L a w a n

MAYLIANA TERUTAMA, bertempat tinggal di Jalan Sompok I/ 25 RT 008 RW 005 Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fenny Cahyani, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Puri Dinas Asri Blok L-17 Nomor 9, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Tergugat II sebelumnya mempunyai pinjaman di Koperasi Simpan Pinjam Primadana Semarang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, atas nama Sri Hartini (Tergugat I) yang tertuang dalam



gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Munari;
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono;
- Sebelah Selatan : Jalan Sumurboto Barat I;
- Sebelah Barat : Jalan;

2. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam Primadana Semarang sudah jatuh tempo dan jaminan akan di lelang, kemudian sekitar awal bulan Juli tahun 2014, Tergugat I menemui Penggugat agar membeli rumah miliknya seharga Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun demikian oleh karena sertifikat masih berada di Koperasi Simpan Pinjam Primadana sehingga jual beli tidak dapat dilaksanakan maka untuk sementara waktu Tergugat I minta kepada Penggugat agar diberi pinjaman uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk melunasi pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam Primadana Semarang dengan janji pinjaman tersebut akan dikembalikan dalam waktu 2 (dua) bulan berikut membayar kompensasi sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya, dan apabila setelah jatuh tempo Tergugat I tidak bisa membayar lunas pinjamannya maka Penggugat diberi hak oleh Tergugat I untuk menjual rumahnya baik kepada Penggugat sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat dengan harga sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dikurangi biaya penagihan dan biaya lain yang timbul karenanya sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga harga jual menjadi Rp580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) dengan tetap memperhitungkan kompensasi sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya sampai dengan Tergugat I menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang miliknya;

3. Bahwa setelah permintaan dan janji Tergugat I tersebut Penggugat setuju selanjutnya Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I untuk dipergunakan melunasi pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam Primadana Semarang;

4. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat II di Koperasi Simpan Pinjam Primadana Semarang di bayar lunas, kemudian sertifikat jaminan pinjaman a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo oleh Koperasi Simpan Pinjam Primadana diserahkan kepada Tergugat II dan selanjutnya Koperasi Simpan Pinjam Primadana mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 095/EKS-KPKPD/VII/205 tertanggal 16 Juli 2014 perihal permohonan penghapusan hak tanggungan/roya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), lokasi di Jalan Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Sri Hartini (Tergugat I) *a quo*, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 08645/2014, peringkat I (pertama), Nilai Hak Tanggungan Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 07 Juli 2014, Notaris Ummy Nabawa, SH. dan selanjutnya sertifikat *a quo* diserahkan kepada Penggugat;

5. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 02933 *a quo* diterima oleh penggugat kemudian Tergugat I atas persetujuan suaminya Sapto Susilo Pamungkas (Tergugat II) dan Penggugat menandatangani beberapa kesepakatan yang dituangkan dalam akta, yaitu:

- a. Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014 yang isinya menerangkan benar Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayar kembali paling lambat pada tanggal 15 September 2014 berikut kompensasi sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya;
- b. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang isinya Tergugat I telah menjual tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), lokasi di Jalan Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Sri Hartini (Tergugat I) kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- d. Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang isinya Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), lokasi di Jalan Sumurboto I, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Sri Hartini (Tergugat I);

Halaman 3 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



e. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tanggal 15 Juli 2014 yang isinya Tergugat bersedia menyerahkan kepada penggugat tanah dan bangunan di Jalan Sumuboto I tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02933, luas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Sri Hartini (Tergugat I) dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang pada tanggal 15 September 2014;

yang semuanya dibuat oleh Riefki Adian, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah;

6. Bahwa, oleh karena sejak awal Tergugat I sudah menjual tanah dan bangunan miliknya kepada Penggugat, maka meskipun telah ditandatangani Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Penggugat tidak melakukan pemasangan Hak Tanggungan dengan tujuan agar setelah Tergugat I membayar lunas pinjamannya tidak perlu dilakukan permohonan pencoretan atau Roya di kantor Pertanahan Kota Semarang;

7. Bahwa, setelah pinjaman Tergugat I jatuh tempo pada tanggal 15 September 2014 ternyata Tergugat I tidak membayar lunas hutangnya sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berikut kompensasi sebesar Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang semuanya sejumlah Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) atau menyerahkan tanah dan bangunan di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ M}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagaimana mestinya dari para penghuni beserta barang-barangnya sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Perjanjian pengosongan Nomor 24 tanggal 15 Juli 2014 yang keduanya dibuat oleh Riefki Adian, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah;

8. Bahwa, setelah Tergugat I tidak membayar lunas hutangnya pada tanggal 15 September 2014, Penggugat memberi waktu dan kesempatan kepada Tergugat I untuk segera membayar lunas pinjamannya sampai dengan tanggal 30 Nopember 2014 atau menyerahkan tanah dan bangunan di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagaimana mestinya dari para penghuni beserta barang-barangnya, namun sampai dengan tanggal 30 Nopember 2014 Tergugat I tetap tidak mau membayar lunas pinjamannya atau menyerahkan tanah dan bangunannya kepada Penggugat;

9. Bahwa, oleh karena tidak ada itikad baik sedikitpun dari Tergugat I melunasi hutangnya sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berikut kompensasi sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya selama 5 (lima) bulan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 15 Desember 2014 meskipun telah diberi waktu yang cukup untuk melunasinya, maka setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan pencoretan atau Roya kemudian berdasarkan Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Riefki Adian, S.H, M.Kn. Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah, pada tanggal 18 Desember 2014 Penggugat bertindak untuk dan atas nama tergugatI sebagai penjual menjual rumah di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) kepada Penggugat sebagai Pembeli, dengan harga Rp580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, S.H. Notaris dan PPAT di Semarang, sehingga dengan demikian menurut hukum akta jual beli *a quo* adalah sah menurut hukum;

10. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan pencoretan atau Roya, maka karena tidak ada itikad

Halaman 5 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



baik dari Tergugat I, oleh karena itu berdasarkan Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Riefki Adian, S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Kendal Jawa Tengah, pada tanggal 18 Desember 2014 Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat I sebagai penjual, menjual tanah dan bangunan di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) kepada Penggugat sebagai Pembeli, dengan harga Rp580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang, sehingga dengan demikian menurut hukum akta jual beli *a quo* adalah sah menurut hukum;

11. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang, Penggugat mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Semarang Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Prpinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) menjadi atas nama Mayliana Terutama (Penggugat), sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, atas nama Penggugat yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Munari
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya menurut hukum adalah sah milik penggugat;

12. Bahwa, dengan telah beralihnya kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih



kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (Tergugat I) menjadi atas nama Mayliana Terutama (Penggugat), maka menurut hukum penempatan Tergugat I dan Tergugat II atas rumah yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) adalah tidak sah;

13. Bahwa, setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), sudah berubah menjadi atas nama Mayliana Terutama (Penggugat), dengan itikad baik sejak bulan Januari 2015 Penggugat telah berkali-kali menemui Tergugat I dan Tergugat II agar mengosongkan rumah dengan memberi sisa penjualan rumah yang menjadi hak Tergugat I namun permintaan tersebut tidak pernah diterima dengan baik oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

14. Bahwa, pada minggu ke-tiga bulan April 2015 Penggugat kembali meminta secara baik-baik agar Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan tanah dan bangunan dari para penghuni beserta barang-barangnya dengan memberikan uang sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), mengingat kewajiban Tergugat I sudah melebihi nilai harga rumah, yaitu harga rumah sebesar Rp580.000.000 sedangkan kewajiban Tergugat I sebesar Rp595.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| a. | Harga rumah |
| | Rp580.000.000,- |
| b. | Pinjaman Tergugat |
| | Rp570.000.000,- |
| (Rp300.000.000,- + kompensasi | Rp270.000.000,- |
| (Rp 30.000.000 X 9 bulan | |
| (Agustus 2014 - April 2015) = | Rp570.000.000,-) |
| c. | Pajak penjual Rp |
| 25.000.000,- | |

namun Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mau menyerahkan rumah kepada Penggugat, sehingga dengan demikian menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan rumah dari para penghuni beserta barang-barangnya kepada Penggugat tersebut menurut



hukum dapat pula dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*vide*: Pasal 1365 KUH.Perdata) ;

15. Bahwa, oleh karena sudah tidak lagi ada itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II, meskipun Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah kekeluargaan, maka tiada jalan lain yang harus Penggugat tempuh kecuali dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang ;

16. Bahwa, untuk menghindari adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II menunda-nunda untuk melaksanakan putusan, maka kiranya sudah layak dan patut apabila Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

17. Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, maka dengan demikian Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya tanpa terkecuali;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, atas nama Mayliana Terutama, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Munari
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono



- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) adalah tidak sah dan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) *a quo* dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Bahwa perjanjian pokok dalam perkara *a quo* adalah perjanjian utang piutang (*vide*:



Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014), bukan perjanjian jual beli. Seharusnya Gugatan yang diajukan oleh dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, "Penggugat adalah gugatan *wanprestasi* (Cidera Janji) bukanlah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan Penggugat tersebut sangatlah bertentangan Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih." dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang." Kemudian pada Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa, "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Dalam perkara *a quo* seharusnya adalah merupakan suatu hubungan hukum yakni berupa Perjanjian pokoknya adalah Utang Piutang, bukanlah hubungan hukum berupa Perjanjian Jual Beli, sehingga seharusnya kembali pada perjanjian pokok semula yakni perjanjian utang piutang dengan tanah beserta bangunan rumah di atasnya sebagai jaminannya. Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa jawaban di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II tidak pernah setuju atau sepakat untuk menjual tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas ² 543 m² kepada Tergugat Rekonvensi. Bahwa perbuatan TergugatRekonvensi yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn yang mendasarkan pula pada Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014, kemudian dilanjutkan dengan Pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH Notaris dan PPAT di Semarang adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan cacat hukum, sehingga Perjanjian Jual Beli tersebut haruslah dibatalkan untuk itu secara otomatis balik nama atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 27 Januari 2009 Nomor: 467/Sumurboto/2009 tercatat atas nama Sri Hartini menjadi nama Penggugat (Meiliana Terutama) adalah tidak sah dan melawan hukum. Oleh karena Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut cacat hukum sehingga haruslah dibatalkan dan kembali pada perjanjian pokok semula yakni tentang Perjanjian Utang piutang, untuk itu sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk melakukan balik nama atas sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi I (Sri Hartini);

Bahwa Akta Kuasa Nomor:23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn Notaris tersebut adalah merupakan Kuasa Mutlak atau Kuasa Penuh yang mana sangat bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d) ditegaskan "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 memindahkan hak". Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya Akta Kuasa Nomor 23 tanggal 15 Juli 2014 untuk dinyatakan tidak berlaku dan cacat hukum sehingga jual beli yang didasarkan pada akta tersebut adalah batal demi hukum;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan." Bahwa seseorang dinyatakan telah melakukan cidera janji atau wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban yang diwajibkan kepadanya padahal tenggang waktu yang diberikan kepadanya untuk melakukan kewajiban tersebut telah lewat. Namun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn bersamaan dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014, bahwa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut alah mencampuradukkan Perjanjian Utang Piutang dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sejak awal. Terlebih

Halaman 11 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



lagi Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah diminta membaca ataupun pihak Notaris yang membacakan Akta-akta tersebut sebelum ditandatangani, melainkan Para Penggugat Rekonvensi diperintahkan untuk langsung menandatangani akta-akta tersebut. Artinya Para Penggugat Rekonvensi menandatangani akta-akta tersebut tidak berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut bertentangan pula dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata yang menegaskan "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Artinya perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum karena memaksa Para Penggugat Rekonvensi menandatangani Akta Pengakuan Hutang sekaligus Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa. Bahwa adapun tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ mengacu pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata yang bunyinya "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan". Dari ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa debitur bertanggung jawab terhadap utang-utangnya, tanggung jawab tersebut dijamin dengan harta yang sudah ada dan yang akan ada di kemudian hari, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak. Ketentuan ini didasarkan kepada azas tanggung jawab agar para debitur supaya melaksanakan kewajibannya dan tidak merugikan Krediturnya. Bukannya pengalihan hak dengan alas hak seolah-olah telah terjadinya Jual Beli sebagaimana perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut. Untuk itu sudah selayaknya perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi untuk dibatalkan dan Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menerima utang pokok sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan bunga (kompensasi) sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan ketentuan telah dipotong sebelumnya Rp 30.000.000,- (tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) sehingga sisa yang harus dibayar oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp370.000.000,-(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dari total yang sanggup dibayar oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli atas tanah dan bangunan runah di atasnya yang terletak di Jalan Sumurboto I RT. 004 RW. 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ M}^2$ batal demi hukum;
3. Menyatakan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 Tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 24 Tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn dan Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH Notaris dan PPAT di Semarang tidak berlaku dan batal demi hukum;
4. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ menjadi atas nama Mayliana Terutama adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan/memulihkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini seperti semula serta mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I;
6. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menerima pengembalian utang poko dari Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratusjuta rupiah) beserta bunga (kompensasi) sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan sebelumnya sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sehingga total yang harus diterima Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

Halaman 13 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

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 terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 182/Pdt.G/2015/PN.Smg. tanggal 30 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02933, atas nama Mayliana Terutama, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Munari
 - Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
 - Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
 - Sebelah Barat : Jalan

adalah sah milik Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) adalah tidak sah dan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri di atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan

Halaman 14 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ M}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) *a quo* dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, atas nama Mayliana Terutama, yang tertuang dalam gambar situasi Nomor: 00467/SUMURBOTO/2009, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Munari
- Sebelah Timur : As'ad, Waluyo, Tugiyono
- Sebelah Selatan : Jl. Sumurboto Barat I
- Sebelah Barat : Jalan

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugat rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp2.647.000,- (dua Juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 119/PDT/2016/PT.SMG. tanggal 20 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II/Pembanding pada tanggal 29 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 182/Pdt.G/2015/PN.Smg. *juncto* Nomor 38/Pdt.K/2016/PN.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juli 2016;

Halaman 15 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 5 Agustus 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Agustus 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 Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dan Pengadilan tingkat pertama telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf (b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung. Bahwa kesalahan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dan Pengadilan tingkat pertama telah melanggar ketentuan Pasal 5 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa, "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat." Bahwa akibat dari putusan yang salah tersebut Para Pemohon Kasasi terancam kehilangan sebidang tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal satu-satunya, karena terjerat utang pada rentenir dan telah ditipu dengan diselubungi perjanjian jual beli pura-pura/fiktif dan rekayasa dan mengabaikan Perjanjian Pokok Tentang Utang-piutang. Hal tersebut sangat melukai rasa keadilan bagi Para Pemohon Kasasi;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dan Pengadilan tingkat pertama telah melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menegaskan bahwa, "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili." Dipertegas kembali pada Pasal 53 ayat (1) yang berbunyi, "Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim

Halaman 16 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.” Dan pada ayat (2) yang berbunyi “Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding tidak satupun dalam pertimbangan hukumnya memuat alasan dan dasar putusan, juga tidak memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Hal mana dapat dilihat dalam putusannya pada halaman 29 alinea ke-5 baris ke-27 dari atas dan halaman 30 alinea ke-2 pada baris ke-8 dari atas yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah memeriksa meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 182/Pdt.G/2015/PN.Smg Tanggal 30 Nopember 2015, telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama memori Banding Para Pembanding/Para Tergugat dan kontra memori banding Terbanding/Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan. Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding”;

“Menimbang bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut dapat diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Nomor 182/Pdt.G/2015/PN.Smg Tanggal 30 Nopember 2015 tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus di kuatkan”;

3. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat banding dan tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan melanggar Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, khususnya ketentuan Pasal 6 yang menegaskan bahwa, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” yang seharusnya obyek Hak Tanggungan tersebut adalah

Halaman 17 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



dilelang melalui pelelangan umum, bukan diselubungi seolah-olah telah terjadi Perjanjian Jual Beli lalu dibuatlah Akta Jual Beli sepihak atas obyek Hak Tanggungan tersebut, lalu Sertipikat Hak Millik Nomor 02933 dibalik nama yang semula atas nama Pemohon Kasasi I menjadi atas nama Termohon Kasasi. Artinya *Judex Facti* menggunakan jual beli fiktif dan rekasaya sebagai landasan dalam pertimbangan hukumnya dan dalam membuat keputusan;

4. Bahwa mengenai utang-piutang dengan perjanjian milik, dimana pihak yang meminjam uang memberikan sebidang tanah sebagai jaminan, dengan perjanjian bahwa apabila utang tidak dibayar pada suatu waktu yang telah ditentukan tanah itu akan menjadi miliknya si berpiutang. Bahwa Pengadilan tidak boleh menyatakan dalam putusannya, bahwa tanah itu, karena si berutang ternyata tidak membayar utangnya, “telah menjadi miliknya si berpiutang (si Penggugat)” (Prof. Supomo: Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri Hal. 139-140). Bahwa hal tersebut tidak boleh dilakukan Pengadilan. Tidak hanya hukum Adat, tetapi juga hukum Barat melarang dicantulkannya “Perjanjian Milik” (milik-beding). Bahkan juga, seandainya perjanjian pinjaman uang dengan jaminan itu diselubungi dalam bentuk perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sekalipun, kalau bagi sang hakim sudah terang bahwa yang dihadapkan kepadanya itu adalah suatu perjanjian pinjam uang, maka suatu pernyataan bahwa barang jaminan itu mutlak telah menjadi milik si pemberi pinjam, adalah bertentangan dengan asas perlindungan kepada pihak yang ekonominya lemah yang terutama harus diindahkan dalam negara yang berdasarkan Pancasila. (Prof. R. Subekti, S.H hal. 136-137) Terlampir sebagai bukti tambahan;

5. Bahwa *Judex Facti* pengadilan tingkat banding dan pengadilan tingkat pertama telah mencampur-adukkan perkara *wanprestasi* dengan perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Bahwa mengenai Perjanjian seharusnya mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” dan Perikatan mengacu pada Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.” Kemudian pada Pasal 1234 KUHPerdara menegaskan bahwa, “Perikatan ditujukan



untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Dalam perkara *a quo* seharusnya adalah merupakan suatu hubungan hukum yakni berupa Perjanjian pokoknya adalah Utang Piutang, bukanlah peristiwa hukum berupa Perjanjian Jual Beli, sehingga seharusnya kembali pada perjanjian pokok semula yakni perjanjian utang piutang dengan tanah beserta bangunan rumah di atasnya (obyek sengketa) sebagai jaminannya. Seharusnya Perjanjian Utang Piutang dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan ini tunduk dan patuh pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding dan pengadilan tingkat pertama bertentangan dengan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang KPKPU. Bahwa pengertian Utang menurut UUKPKPU adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau Undang-undang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur. Pasal 1131 KUHPerdara yang bunyinya “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Apabila debitur tidak bisa membayar utangnya maka terhadap jaminan mengacu pada Pasal 1132 KUHPerdara, yang menyatakan “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.” Artinya objek jaminan atas utang bukan otomatis menjadi hak milik dengan cara diselubungi dengan perjanjian jual beli pura-pura (fiktif dan rekayasa) dan mengabaikan perjanjian pokok tentang utang-piutangnya;

7. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding tidak hanya tidak cermat dan tidak lengkap karena tidak



mempertimbangkan Perjanjian Pokok Tentang Utang Piutang, akan tetapi juga tidak mempertimbangkan Instruksi Mendagri (Menteri Dalam Negeri) Nomor 14 Tahun 1982 tentang pelarangan Kuasa Mutlak dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d) yang menegaskan bahwa, "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 memindahkan hak.";

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi atas putusan Pengadilan tingkat pertama yang tertuang dalam Memori Banding, melainkan hanya copy paste gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) dan Jawaban Para Tergugat (Para Pemohon Kasasi);

9. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972. (*vide*: Lilik Muiyati, S.H. "Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia," Jakarta, 1999): Apabila putusan Hakim tersebut dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan;

II. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama yang menjadi keberatan Para Pemohon Kasasi dan tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan tingkat Banding adalah sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama pada putusannya halaman 30 baris ke- 18 dari atas yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, Bahwa dalam jawabannya Tergugat telah menyampaikan eksepsi yang pada pokok menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Bahwa perjanjian pokok dalam perkara *a quo* adalah perjanjian utang piutang (*vide*: akta pengakuan hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014), bukan perjanjian jual beli. Seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan *wanprestasi* (Cidera Janji) bukanlah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis menilai bahwa untuk mengetahui apakah suatu gugatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataukah merupakan Wan Prestasi, hal tersebut baru dapat diketahui dan dibuktikan setelah pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut baru akan diputus bersama pokok perkara, dan karenanya eksepsi harus ditolak”;

Adapun keberatan Para Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

1.1 Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dalam penerapan hukumnya, karena tidak mempertimbangkan eksepsi Para Pembanding secara utuh. Bahwa setelah memeriksa pokok perkara, Majelis Hakim tidak menegaskan apakah gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terkait Perjanjian Pokok tentang Utang-piutang ataukah terkait Perjanjian Jual Beli? Artinya duduk perkara (*posita* atau *Fundamentum petendi*) pada gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut adalah tidak jelas (kabur). Berdasarkan fakta hukum tersebut sudah selayaknya gugatan Penggugat (Terbanding/Termohon Kasasi) dinyatakan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

1.2 Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dasar hukum dalam eksepsi. Bahwa perjanjian pokok dalam perkara *a quo* adalah perjanjian utang piutang (*vide*: Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014/bukti T-1), bukan perjanjian jual beli, karena telah terbukti dalam persidangan, bahwa Para Pembanding tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah dan bangunan miliknya sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan di Polda Jawa Tengah (pada Berita Acara Penyidikan) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengakui memang tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut kepada Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, melainkan hanya menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai utang dengan jaminan Sertipikat tanah dan bangunan milik Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat tersebut (obyek sengketa). Seharusnya gugatan yang diajukan oleh Terbanding adalah gugatan *wanprestasi* (cidera janji) bukanlah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

1.3 Bahwa mengenai Perjanjian seharusnya mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa,

Halaman 21 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” dan Perikatan mengacu pada Pasal 1233 KUHPdata yang menyatakan bahwa, “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.” Kemudian pada Pasal 1234 KUHPdata menegaskan bahwa, “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Perbedaan antara perjanjian dan perikatan yaitu perjanjian adalah peristiwa hukum dan perikatan adalah hubungan hukum. Dalam perkara *a quo* seharusnya adalah merupakan suatu hubungan hukum yakni berupa Perjanjian pokoknya adalah Utang Piutang, bukanlah peristiwa hukum berupa Perjanjian Jual Beli, sehingga seharusnya kembali pada perjanjian pokok semula yakni perjanjian utang piutang dengan tanah beserta bangunan rumah di atasnya (obyek sengketa) sebagai jaminannya. Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

1.4 Bahwa *obscuur libel* tersebut dikarenakan satu sisi Termohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) mengakui telah memberikan utang (meminjamkan) sejumlah uang kepada Para Pemohon Kasasi (Para Tergugat/Para Pembanding) dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini (Pemohon Kasasi I/ Tergugat I/Pembanding I). Artinya di dalam perjanjian pokok Sertipikat tersebut adalah sebagai objek jaminan Utang (*vide*: bukti T-1: Akta Pengakuan Hutang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014). Artinya pula bahwa perjanjian pokoknya adalah Utang piutang bukan merupakan Perjanjian Jual Beli. Di sisi yang lain Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi meminta agar Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding melaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 24 tanggal 15 Juli 2014 serta Akta Jual Beli Nomor: 726/ 2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH Notaris dan PPAT di Semarang yang mana akta-akta tersebut menjadikan objek agunan/jaminan utang dalam perjanjian pokoknya (SHM 02933) dijadikan sebagai objek jual beli.



Fakta tersebut menunjukkan bahwa akta-akta tersebut merupakan akta yang tumpang tindih dan sangat bertentangan dengan Perjanjian pokoknya. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa objek jaminan Utang seharusnya dijual dengan cara dilelang dengan ketentuan harus sesuai dengan harga pasar dan tidak boleh merugikan pihak pengutang (debitur). Berdasarkan fakta hukum tersebut telah terbukti bahwa gugatan Penggugat/Terbanding adalah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) untuk itu sudah selayaknya gugatan Terbanding ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama didasarkan pada pertimbangan hukum yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*), karena tidak mempertimbangkan Perjanjian Pokoknya tentang Utang-piutang melainkan hanya mempertimbangkan mengenai jual beli atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan yang sah dan apakah tindakan Para Pembanding dalam menguasai tanah obyek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum, yang mana Perjanjian tersebut merupakan perjanjian rekayasa dan fiktif yang didasarkan pada penipuan dan daya paksa (bukti T-5), serta tidak pula mempertimbangkan tentang Kuasa Penuh atau Kuasa Mutlak dalam suatu Perjanjian Pengalihan Hak, untuk itu harus dibatalkan. sebagaimana dapat dilihat pada putusannya pada halaman 32 baris ke-13 dari atas yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat dan Para Tergugat tersebut dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan yang sah dan apakah tindakan Tergugat dalam menguasai tanah obyek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum.”

Bahwa selain tidak mempertimbangkan alat bukti dengan kode P-10/T-1/PR-1 (Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014) dan alat bukti dengan kode P-1 (Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014), pengalihan dari perjanjian utang-piutang menjadi perjanjian jual beli tersebut adalah sangat bertentangan pula dengan ketentuan Pasal 1320 KUH

Halaman 23 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata tentang syarat objektif suatu perjanjian yakni “Mengenai suatu hal tertentu” bahwa Majelis hakim pemeriksa perkara tingkat pertama telah menghilangkan perjanjian pokoknya mengenai Utang-piutang menjadi Jual Beli, sehingga membuat tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian, untuk itu sudah selayaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli dalam perkara *a quo* dinyatakan batal demi hukum. Hal tersebut dapat dilihat tidak satupun dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 30 s/d 39 yang mempertimbangkan mengenai perjanjian pokok tentang Utang-piutang dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972. (*vide*: Lilik Muyadi, S.H. “Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia,” Jakarta, 1999): Apabila putusan Hakim tersebut dijatuhkan tanpa alasan atau alasan tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan;

2. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan menggunakan analogi hukum yang keliru. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 507 K/ Pdt/1996 tidak bisa serta-merta digunakan sebagai dasar dalam memutus perkara *a quo*. Hal tersebut dikarenakan berdasarkan alat bukti dengan kode P-2/T-2 (Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn) dan P-6 (Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH Notaris dan PPAT) tidak ada satupun yang menyatakan bahwa kedua akta tersebut menyebutkan ada hubungan pinjam meminjam uang dan kemudian dalam rangka pelunasan utang dilanjutkan dengan jual beli tanah yang dijadikan sebagai jaminan/agunan utang tersebut atau obyek sengketa. Mohon dicermati kedua Akta tersebut secara teliti. Bahwa kedua akta tersebut berdiri sendiri-sendiri tidak dikaitkan dengan Akta Pengakuan Utang (bukti T-1/P-10). Artinya adalah tidak tepat pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 33 baris ke-33 dari atas yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 24 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

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 adalah benar terdapat perjanjian yang berbeda antara perjanjian utang piutang dengan jual beli, namun keduanya tunduk pada ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai ketentuan dasar bagi suatu perjanjian, dan menurut pendapat Majelis, suatu perjanjian jual beli dapat saja terjadi dengan didahului adanya perjanjian utang piutang, sepanjang hal tersebut memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, dan tidak terdapat ketentuan yang melarang adanya perjanjian jual beli tersebut, dan hal ini selain didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, Majelis juga mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 507K/Pdt/1996 yang pada pokoknya menyatakan “Akta jual beli yang dilakukan dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dan walaupun awalnya ada hubungan pinjam meminjam uang dan kemudian dalam rangka pelunasan utang dilanjutkan dengan jual beli tanah sengketa, maka sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, hal tersebut tidak dapat membatalkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, kecuali dapat dibuktikan bahwa jual beli itu dilakukan karena adanya paksaan, kehilafan atau penipuan;

Adapun keberatan Para Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- 2.1 Bahwa Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn (Bukti T-1/P-10) yang pada pokoknya berisi:
- Pihak Pertama (Sri Hartini) menerangkan dalam akta ini telah mengaku hutang kepada Pihak Kedua (Mayliana Terutama) uang sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
 - Hutang harus dibayar oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua paling lambat pada tanggal 15 September 2015
 - Pihak Pertama waib membayar kepada Pihak Kedua:
 - a. Kompensasi per bulan sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
 - b. Biaya lain yang ada hubungannya dengan hutang
 - Pasal 6: untuk menjamin pembayaran kembali oleh Pihak Pertama, Pihak Pertama memberi kuasa yang tak dapat ditarik kembali atau dicabut kembali dan dengan hak substitusi Pihak Kedua untuk:
 - a. Memasang hak tanggungan peringkat pertama

Halaman 25 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

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)



b. Menjual bawah tangan atau menjual lelang atas tanah berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02933 atas nama Sri Hartini;

Berdasarkan fakta tersebut telah terbukti bahwa Perjanjian pokoknya adalah mengenai Utang-piutang dan ditandai pula dengan telah dibayarnya bunga untuk bulan pertama sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pada saat penyerahan utang sebesar Rp300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) oleh saksi Erikda Ukok Hindratmo, bukan Jual Beli. Bukti T-1/P-10 tersebut untuk membuktikan pula bahwa terdapat Kuasa mutlak dalam Akta tersebut (*vide*: Pasal 6 pada kalimat: "Pihak Pertama memberi kuasa yang tak dapat ditarik kembali atau dicabut kembali dan dengan hak substitusi Pihak Kedua";

2.2 Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Kuasa tersebut mengandung unsur kuasa mutlak yang sangat bertentangan dengan Instruksi Mendagri (Menteri Dalam Negeri) Nomor 14 Tahun 1982 dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d). Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan tersebut sudah selayaknya jual beli dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, karena cacat hukum sejak awal;

3. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tidak tepat, artinya bertentangan pula dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang Undang 48 Tahun 2009 UU Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwa, "Penetapan dan putusan harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar." Bahwa gugatan Terbanding (Penggugat) seharusnya merupakan gugatan yang prematur;

Judex Facti telah mengabaikan bukti Para Pembanding dengan kode T-5 yaitu Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B/61/II/2015/Ditreskrimum POLDA Jawa Tengah tertanggal 24 Februari 2015-09-13 untuk membuktikan bahwa Para Pembanding telah melaporkan dugaan Memalsukan Surat atau Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu kedalam suatu Akta Autentik dan atau memberikan keterangan palsu dalam Akta autentik dan atau tindak pidana penipuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diduga dilakukan oleh Terbanding, karena Para Pembanding disuruh menandatangani 5 Akta (Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014) dalam hari dan jam yang sama dan Para Pembanding direkayasa seolah-olah telah menerima uang penjualan tanah dan bangunan rumah milik Para Pembanding sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Artinya telah terjadi jual beli fiktif yang direkayasa oleh Terbanding. Bahwa tidak satupun saksi (baik saksi Yuana Kurniawan, S.IP, saksi Erikda Ukok Hindratmo maupun saksi Sri Mulyani, S.Pd) yang menerangkan bahwa melihat dan atau mengetahui adanya Jual beli antara Para Pembanding dengan Terbanding. Bahwa yang para saksi ketahui adalah masalah utang-piutang. Artinya telah terjadi jual beli fiktif dan rekayasa. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1872 KUH Perdata ditegaskan, "Jika suatu akta otentik, dalam bentuk apa pun, diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditanggguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata." Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tidak beralasan dan dasar hukum yang tidak tepat tersebut dapat dilihat pada putusannya halaman 34 baris ke-18 dari atas yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan baik bukti surat maupun saksi, Majelis tidak menemukan adanya fakta yang menyatakan bahwa akta jual beli (Bukti P.7) maupun akta Pengikatan Jual Beli (bukti P.2) dibuat atas dasar ketidaktahuan dan keterpaksaan dari Tergugat I;

Bahwa Akta (Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014, Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014, Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 dan Akta Pengosongan Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014) kesemua akta tersebut nyata ditandatangani sendiri oleh Tergugat I dan Penggugat dan sesuai bunyi akta tersebut, kesemuanya ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang ic. Notaris; Bahwa adapun Akta Jual Beli (bukti P.7) adalah merupakan perbuatan hukum Penggugat yang didasarkan oleh persetujuan kehendak dari Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 (bukti P.11) dan Akta

Halaman 27 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

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)



Pengikatan Jual Beli (bukti P.2) oleh karena kedua akta tersebut dibuat sesuai kesepakatan para pihak dan telah pula melalui prosedur sesuai ketentuan yang berlaku yakni dihadapan Pejabat Notaris; maka kedua akta tersebut (bukti P.11 dan bukti P.2) dapat dijadikan dasar atas pembuatan akta Jual Beli (bukti P.7); dan hal tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata maupun ketentuan peralihan hak atas tanah yang diatur dalam UU Pokok Agraria/Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”;

4. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat dan tidak lengkap serta sangat bertentangan dengan Instruksi Mendagri (Menteri Dalam Negeri) Nomor 14 Tahun 1982 dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d) yang menegaskan bahwa, “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 memindahkan hak”;

Fakta tersebut dapat dilihat pada pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 32 s/d halaman 36 baris ke 21 dari atas yang berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari surat bukti P. 2 (AKTA Pengikatan Jual Beli) dan Ukti P.7 (AKta Jual Beli) dan keterangan saksi-saksi telah terbukti bahwa benar telah terjadi jual beli, tanah dan bangunan di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumuruboto, seluas ± 543 m² (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Sri Hartini (obyek sengketa) antara Sri Hartini (Tergugat I) kepada Mayliana Terutama (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari bukti P.7 tersebut terbukti bahwa jual beli obyek sengketa tersebut dilakukan oleh dan dihadapan PPAT Achmad Nurahman, SH; dan syarat ketentuan jual beli tersebut telah diatur dan dituangkan dalam akta jual beli tersebut, dan pihak penjual maupun pembeli telah sepakat atas segala ketentuan dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap syarat sahnya jual beli, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;



Menimbang, bahwa dari bukti P.7 tersebut dan keterangan saksi-saksi di persidangan, Majelis menilai bahwa ketentuan syarat formal sahny a jual beli telah dipenuhi dalam Akta perjanjian Jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli benda tetap (tanah dan bangunan), selain syarat ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, juga harus merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan pertahanan, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah), Undang-Undang Pokok Agraria/Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta ketentuan pelaksanaanya, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan Majelis meniai bahwa perjanjian Jual beli tanah obyek sengketa yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 ternyata telah dilakukan oleh Pejabat yang berwenang i.c. PPAT Achmad Nurahman; yang meliputi daerah kerja Kota Semarang, sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Juli 2014 nomor 22 (bukti P.2) dan Akta Kuasa Nomor 23 tanggal 15 Juli 2014 (bukti P.11) yang menjadi dasar dari kata Jual Beli tersebut ternyata pula telah dilakukan oleh Pejabat yang berwenang i.c. Notaris dan PPAT Riefki Adian, SH.MKn;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari surat bukti P-9 (Sertifikat Hak Milik Nomor. 02933 Kelurahan Sumurboto Kecamatan Banyumanik Kota Semarang) terbukti bahwa peralihan Hak Milik atas tanah tersebut telah didaftarkan dan beralih dari atas nama SRI HARTINI (Tergugat I) menjadi atas nama Mayliana Terutama (Penggugat);

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sengketa tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, yakni sesuai dengan ketentuan umum syarat sahny a perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) dan peraturan Pertanahan (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut Majelis menilai bahwa Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang adalah sah menurut hukum, oleh karena itu petitum ke tiga gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Adapun keberatan Para Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

Halaman 29 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.1 Bahwa Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn Notaris tersebut adalah merupakan Kuasa Mutlak atau Kuasa Penuh (*vide*: Akta Pengakuan Utang Nomor: 20 tanggal 15 Juli 2014 (T-1) dan Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn, yang pada pokoknya berisikan tentang Kuasa Mutlak pada lembar ke-2 baris ke-17 s/d 26 (bukti T-3). Artinya sangat bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 dan juga sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 huruf (d). Mohon Majelis Hakim memeriksa perkara tingkat banding mencermati bukti dengan kode T-2 dan T-3. Bahwa Akta Kuasa tersebut kemudian dipakai oleh Majelis Hakim tingkat pertama sebagai dasar untuk memutuskan sahnya Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang. Selain itu Majelis Hakim telah pula mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa tidak satupun saksi yang menerangkan mengetahui adanya jual beli melainkan semua saksi menerangkan bahwa yang diketahui saksi-saksi adalah tentang utang-piutang (*vide*: keterangan saksi-saksi sebagaimana pada putusan halaman 24 s/d 29);

Bahwa Kuasa yang diberikan kepada Terbanding adalah Kuasa Mutlak, fakta tersebut dapat dilihat pada kalimat: “.....karenanya tidak akan dicabut kembali.....” (*Vide*: Pasal 12 pada Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa/T-2). Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya Akta Pengikatan Jual Beli dalam perkara a quo untuk dinyatakan tidak sah dan Perjanjian Jual Beli tersebut harus dibatalkan dan Perbuatan Terbanding tersebut merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum;

Kemudian pada bukti dengan kode T-3: Akta Kuasa Nomor: 23 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn, yang pada pokoknya berisikan tentang Kuasa Mutlak pada lembar ke-2 baris ke-17 s/d 26: “Untuk keperluan tersebut penerima kuasa dapat menghadap dimanapun juga yang diperlukan, antara lain Notaris/PPAT dan pejabat-pejabat lain, mendapatkan pembeli, menetapkan harga, menerima harga, menerima uangnya, memberi kwitansi, mengajukan permohonan, menetapkan perjanjian,

Halaman 30 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30



menerima perjanjian, memberikan keterangan, membuat, menyuruh membuat, menandatangani akta-akta dan surat lain yang diperlukan, memilih tempat tinggal (*domicilie*) menyerahkan apa yang dijual, dipindahkan atau dilepaskan haknya tersebut, membayar biayanya, meminta kwitansi, selanjutnya melakukan apapun juga yang dianggap baik oleh penerima kuasa, hingga urusan tersebut selesai, tidak ada tindakan yang dikecualikan”;

Berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya Akta Kuasa dalam perkara *a quo* untuk dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum. Oleh karena Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 didasarkan pada Akta Kuasa yang cacat hukum, maka artinya Jual Beli dan balik nama Sertipikat menjadi atas nama Terbanding adalah tidak sah untuk itu harus dibatalkan demi hukum dan Perbuatan Terbanding tersebut merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum;

4.2 Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim tingkat pertama selalu membuat penilaian, bukan berdasarkan pada alat bukti yang terungkap dalam persidangan (*vide*: putusan yang ditebalkan (*bold*) dan diberi garis bawah (*underline*) dengan kalimat “Majelis menilai”), karena tidak satupun saksi yang menerangkan telah terjadi jual beli (mohon periksa keterangan para saksi pada putusan halaman 24 s/d 27). Artinya Majelis Hakim telah menggunakan asumsi. Hal tersebut sangat bertentangan dengan kaidah hukum, untuk itu sudah selayaknya putusan Pengadilan tingkat pertama untuk dibatalkan;

4.3 Bahwa tidak benar Majelis Hakim tidak menemukan fakta bahwa perjanjian pengikatan jual beli dan akta jual beli dibuat atas ketidaktahuan dan keterpaksaan Para Pembanding. Bahwa Majelis Hakim mengabaikan bukti T-5 (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP) dan juga keterangan dua orang saksi yang hadir langsung di rumah Notaris Riefki Adian, SH.,M.Kn pada saat kelima Akta ditandatangani oleh Pembanding 1 yaitu saksi Juana Kurniawan, S.TP dan saksi Sri Mulyani, S.Pd yang pada pokoknya memberikan keterangan bahwa, “kelima Akta ditandatangani pada tanggal dan hari yang sama, tidak ada penjelasan tentang jual beli, melainkan utang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), bahwa kelima akta tersebut ditandatangani kurang dari 30 menit, tidak ada proses pembacaan baik dari Notaris maupun Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, tidak ada pembicaraan tentang jual beli, bahwa Notaris Riefki tidak mengatakan rumah tersebut telah dibeli ibu Meliana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Notaris hanya menjelaskan utang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), bukan jual beli rumahnya, Bahwa pada saat penandatanganan akta, ibu Meliana tidak ada, Bahwa setelah tanda tangan kelima akta, ibu Sri Hartini tidak mendapatkan akta-akta tersebut.” Diperkuat pula oleh keterangan saksi Erikda Ucok Hindatmo yang menerangkan, “bahwa bunga pinjaman para Tergugat ditentukan dan sudah disepakati pinjaman Rp300 juta dengan bunga 10% perbulan, bahwa saksi yang menyerahkan uang Rp300 juta tersebut kepada para tergugat di kantor Koperasi Primadana dengan perincian Rp30 juta dipotong pembayaran bunga pertama, Rp15 juta fee tim pendana, Rp180 juta pelunasan pada koperasi dan Rp75 juta diserahkan kepada para Tergugat, bahwa setelah itu Sertipikat diserahkan kepada saksi, bahwa saksi tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp600 juta dari Penggugat kepada para Tergugat.” Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan tersebut telah terbukti Terbanding tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) melainkan Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana keterangan saksi Erida Ucok Hindratmo sebagai pihak yang menyerahkan uang tersebut pada saat di Koperasi Primadana. Artinya perbuatan Terbanding tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan,” karena Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut dibuat dengan cara paksaan dan penipuan;

4.4 Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dalam membaca bukti T-2 (Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor: 22 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn, yang pada pokoknya berisikan:

- Pihak Pertama (Sri Hartini) menguasai dan selaku pemilik dari sebidang tanah Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto seluas ± 543 m² atas nama Sri Hartini;

Halaman 32 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- Pihak Pertama akan menjual kepada Pihak Kedua (Mayliana Terutama);
- Harga yang disepakati adalah Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang mana telah dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada saat penandatanganan akta;
- Pada Pasal 4: “segala sesuatu yang akan dijualbelikan tersebut mulai hari Penjualan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua menjadi milik dan hak Pihak Kedua”;
- Pada Pasal 6: “Pihak Pertama menjamin Kepada Pihak Kedua bahwa apa yang akan dijualbelikan tersebut adalah miliknya yang tidak digadaikan atau dipertanggungjawabkan dengan cara bagaimanapun juga kepada Pihak lain, dan tidak diberati dengan bebanan-bebanan apapun juga.....”;
- Pada Pasal 7: “Pihak Pertama berjanji mengikatkan diri selama jual belitidak akan menyewakan, menjaminkan, menjual atau dengan cara lain.....”;
- Pada Pasal 12: “.....karenanya tidak akan dicabut kembali.....”;

Fakta tersebut membuktikan bahwa:

- Perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara *a quo* dibuat dan ditandatangani berbarengan dengan Akta Pengakuan Hutang (T-1) dan yang dijadikan obyek Jual Beli tersebut adalah objek sebagai agunan/jaminan hutang pada Akta Pengakuan Hutang tersebut. seharusnya obyek tersebut tidak boleh diperjualbelikan karena statusnya sebagai jaminan utang;
- Bahwa pembayaran sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Terbanding kepada Pembanding I adalah rekayasa atau fiktif, karena secara faktual Pembanding I tidak pernah menerima uang tersebut dari Terbanding, yang diterima hanyalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang statusnya adalah utang (berkesesuaian dengan keterangan saksi Erida Ucok, Sri Mulyani Dan Juana Kurniawan, S.TP);
- Bahwa ada klausula objek yang diperjualbelikan tersebut tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain (*vide* Pasal 4, 6 dan 7), padahal pada Akta Pengakuan Hutang (T-1), objek tersebut sedang dijaminkan kepada Terbanding. Hal ini membuktikan bahwa perjanjian tersebut adalah fiktif atau rekayasa Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.5 Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dalam membaca alat bukti surat dengan kode T-4 (Akta Pengosongan Nomor: 24 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn), yang pada pokoknya berisikan:

- "Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa yang dibuat pada tanggal 15 Juli 2014.....";
- "Bahwa Pihak Pertama sanggup menyerahkan tanah dan bangunan serta segala sesuatu.....kepada Pihak Kedua, selambat-lambatnya pada Tanggal 15 Setember 2014";

Bahwa Akta Pengosongan Nomor: 24 tanggal 15 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Riefki Adian, SH., MKn tersebut adalah cacat hukum, karena obyek sengketa merupakan jaminan agunan atas utang sebagaimana Akta Pengakuan Utang (bukti T-1);

5. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama telah bertentangan dengan nilai kemanusiaan, keadilan dan kepatutan sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (3) Undang Undang 48 Tahun 2009 UU Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwa, "Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan";

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sri Mulyani, SP.d (mantan pegawai Bank Danamon) yang menerangkan bahwa, "nilai appraisal terhadap tanah dan bangunan milik Para Pembanding 1 miliar lebih, saksi mengetahui pada saat Para Tergugat mengajukan ke Bank Danamon tempat saksi bekerja, bahwa kalau di bank, harga di PBB, harga permeter 70-80% dari nilai jual, bahwa awalnya dijaminkan di Bank BPD, terus ke Danamon, karena Para Tergugat butuhnya cepat, akhirnya tidak jadi, bahwa pada saat di Danamon sudah dilakukan appraisal, sekitar 1 miliar lebih." Bahwa selain fakta bahwa harga jual tanah dan bangunan milik Para Pembanding tersebut lebih dari 1 miliar, Majelis Hakim juga mengabaikan itikad baik Para Pembanding untuk membayar utang pokok sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan bunga sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga totalnya adalah sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Bahwa Majelis Hakim telah pula mengabaikan fakta asal-usul Para Pembanding sampai terjatuh utang pada Terbanding dikarenakan untuk membayar biaya pengobatan

Halaman 34 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Pembanding I masuk Rumah Sakit karena harus operasi Mioma dan Kista yang pada akhirnya mengharuskan pengangkatan rahim Pembanding I. berdasarkan fakta hukum tersebut, sangatlah tidak adil dan tidak patut Para Pembanding harus kehilangan rumah satu-satunya peninggalan warisan dari orang tua Pembanding I. Padahal dari utang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut telah dibayar bunga untuk bulan pertama sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang mana bunga tersebut sangatlah besar bagi Para Pembanding;

6. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim tingkat pertama telah mengabaikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang menegaskan bahwa, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut bahwa objek sengketa seharusnya dijual dengan cara dilelang dengan ketentuan harus sesuai dengan harga pasar dan tidak boleh merugikan pihak pengutang (debitur) sebagaimana pula substansi dari Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 21 tanggal 15 Juli 2014 (bukti dengan kode P-1). Namun yang terjadi adalah Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama langsung menyimpulkan bahwa Akta Jual Beli adalah sah. Padahal jual beli tersebut adalah fiktif, hanya rekayasa Terbanding melalui Notaris Riefki Adian, SH., M.Kn dan Achmad Nurachman, SH Notaris PPAT. Fakta tersebut dapat dilihat pada pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 36 baris ke 28 dari atas sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 telah dinyatakan sah, dan tanah obyek sengketa *a quo* telah dinyatakan sah milik Penggugat adalah fakta sampai saat ini obyek sengketa masih masih dikuasai oleh para Tergugat, maka perbuatan para Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa Penggugat secara tanpa hak tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, oleh karena itu petitum ke lima gugatan Penggugat dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumurboto I RT 004 RW 003 Banyumanik Semarang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02933, terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Banyumanik, Kelurahan Sumurboto, seluas $\pm 543 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh tiga meter persegi), atas nama Mayliana Terutama (Penggugat) *a quo* dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Penggugat tanpa syarat apapun, dengan demikian *petitum* ke enam gugatan Penggugat dapat pula dikabulkan”;

3. Dalam Rekonvensi

Bahwa jelas dan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* pengadilan negeri semarang telah keliru dan penerapan hukum yang salah dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi selaku korban penipuan dan kebohongan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan itikad baik Para Pembanding untuk membayar utang tersebut sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Fakta tersebut dapat dilihat pada putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara tingkat pertama pada halaman 38 baris ke-18 dari atas yang menyatkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah mencermati gugat Rekonvensi tersebut, Majelis , menyimpulkan bahwa segala hal yang didalilkan dan dituntut dalam gugat rekonvensi ini, sudah didalilkan pula dalam Rekonvensi, bahwa Akta Jual Beli Nomor: 726/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang dibuat oleh Achmad Nurachman, SH. Notaris dan PPAT di Semarang adalah telah memenuhi syarat formal dibuatnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 (tentang Pendaftaran Tanah), dan tidak terbukti adanya hal-hal yang dapat membatalkan perjanjian atau cacat demi hukum yakni adanya paksaan, kehilafan atau penipuan, sehingga telah dinyatakan Akta Jual Beli tersebut sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum, maka peralihan hak sengketa ke atas nama Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dan karena sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti terkuat dan

Halaman 36 dari 39 hal. Put. Nomor 3160 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi atas kepemilikan suatu bidang tanah yang memberi jaminan kepastian hukum bahwa nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tersebut dilindungi dan diakui secara hukum sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, maka petitum ke dua, tiga, empat, lima gugat rekonsensi harus ditolak”;

Berdasarkan fakta hukum tersebut terbukti bahwa pertimbangan Hakim putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 20 Mei 2016 Nomor: 119/PDT/2016/PT SMG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 30 Nopember 2015 Nomor: 182/Pid.B/2015/PN.Smg, dilandasi oleh penerapan hukum yang salah dan melanggar hukum yang berlaku untuk itu harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan – alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum) karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang;

Bahwa dari fakta yang telah diakui dan tidak dibantah oleh Para Tergugat yaitu Para Tergugat mengetahui, memahami dan menghadiri penandatanganan:

- a. Akta Pengakuan Utang Nomor 20 tanggal 15 Juli 2014;
- b. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 21 tanggal 15 Juli 2014;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Nomor 22 tanggal 15 Juli 2014;
- d. Akta Kuasa Nomor 23 tanggal 15 Juli 2014;
- e. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 24 tanggal 15 Juli 2014;

Yang semuanya dibuat di hadapan Noatris Riefki Adian, S.H.,Mkn.;

Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan baik bukti surat maupun saksi, tidak ditemukan adanya fakta yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (bukti P.7) maupun Akta Pengikatan Beli (bukti P.2) dibuat atas dasar ketidaktahuan an keterpaksaan dari Tergugat, karena sesuai fakta bahwa Tergugat adalah cakap dan mampu mengerti serta telah menandatangani akta-akta tersebut secara hukum karena tidak terdapat bukti yang menyatakan dalil sanggahan tersebut, maka secara hukum apa yang tertuang dalam akta



tersebut adalah benar dan memenuhi syarat formal suatu kebenaran akan isi dan akta tersebut;

Bahwa semua akta yang diajukan untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut telah memenuhi unsur yuridis formil sebagaimana diatur dalam Pasal 10, 11, 12, 13, 14 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, maka penerbitan Sertifikat Hak Milik dimaksud telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, oleh karenanya Sertifikat Hak Milik dimaksud adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sri Hartini dan kawan 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 Para Pemohon Kasasi **1. SRI HARTINI, 2. SAPTO SUSILO PAMUNGKAS** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat rmusyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan H. 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 Para Hakim Anggota tersebut



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

dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001