



**P U T U S A N**

Nomor 1625 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**RAMNA NENTO**, bertempat tinggal di Desa Airmadidi Atas, Jaga IV, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**IBU FADILAH ADAM**, bertempat tinggal di Kelurahan Istiqlal Lingkungan II, Kecamatan Wenang, Kota Manado;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

**D a n**

**1. PERSEROAN TERBATAS (PT) BANK RAKYAT INDONESIA**

**(BRI)**, berkedudukan di Jakarta cq Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pembantu, berkedudukan di Jalan Martadinata Paal 2, Manado;

**2. IBU GRACE SOPHIA YUDI SARENDATU, S.H.**, Notaris dan PPAT di Kabupaten Minahasa Utara, berkantor di Jalan A. Mononutu 199 Sarongsong II, Airmadidi, Minahasa Utara;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Desa Air Madidi Atas, Jaga IV, Kecamatan Air Madidi, Kabupaten Minahasa Utara, yang ditempati/ditinggali oleh Penggugat hingga saat ini dan dijadikan sebagai tempat kos, yang atas tanah tersebut adalah sesuai sertifikat tanda bukti Hak Milik dari Badan Pertanahan

*Halaman 1 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Nomor 277 tahun 1996, yang dibelinya dari Bapak Paat Adolf Tanod, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 29 Desember 1994 Nomor tidak jelas/JB/AIRM/12/1994 yang dibuat oleh Jan Arie Supit, Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Air Madidi;

2. Bahwa Penggugat ada membutuhkan dana untuk keperluan anaknya dan mencari solusi agar diperoleh dana, lalu menghubungi Tergugat di rumahnya, di wilayah Tomohon, pada sekitar malam hari guna meminta jalan kepada Tergugat yang merupakan kemenakan dari Penggugat, yang bekerja sebagai karyawan di sebuah Bank, yakni di lingkungan perusahaan Turut Tergugat I. Pada waktu itu yang ikut dalam pertemuan/pembicaraan di rumah Tergugat antara lain adalah Penggugat, Ikbal Anapu, Bobby Anapu (keduanya anak dari Penggugat), serta Juli Muntu dan Noval Datumola, yang kesemuanya masih kerabat dekat Penggugat dan Tergugat; di samping Tergugat dan suaminya;
3. Bahwa pada saat itu sesuai pengakuannya, Tergugat juga sedang butuh penambahan dana pula untuk usaha rumah makannya, sehingga bak gayung bersambut, yang untuk itu Tergugat siap membantu dengan mengajukan kredit di Turut Tergugat I, namun sebagai jaminan kredit harus sertifikat atas nama Tergugat, tidak boleh atas nama Penggugat karena sudah *diblacklist* oleh Bank, sehingga Penggugat memberikan pinjaman sertifikat tanda bukti Hak Milik Nomor 277 tahun 1996 atas nama Penggugat tersebut kepada Tergugat untuk oleh Tergugat dijadikan agunan (dijadikan jaminan hutang/kredit) kepada Turut Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat kemudian menyerahkan sertifikat dimaksud kepada Tergugat tanpa dibuat surat perjanjian pinjam, jadi dengan secara lisan, yang hal ini diketahui oleh anak-anak Penggugat dan kerabat/saudara dari Penggugat dan Tergugat juga, yang nama-namanya telah disebut di atas dan siap memberikan surat pernyataan, sebab mereka tidak dapat menjadi saksi dalam perkara ini, masih keluarga dekat;
5. Bahwa Tergugat kemudian mendatangi kantor Notaris & PPAT di Turut Tergugat II, dengan dibantu oleh Ibu Sayuri Sukimin, yang pada saat itu bekerja sebagai karyawan dari Turut Tergugat II, tanpa kehadiran dari Penggugat, membuat seolah-olah antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah dan rumah di atasnya sesuai

Halaman 2 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat tersebut, yang selanjutnya terbitlah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 dari Turut Tergugat II;

6. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 150/2009 tersebut maka oleh Tergugat diajukan ke Kantor BPN setempat di Minahasa, guna dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama Penggugat beralih atas nama Tergugat;
7. Bahwa sertifikat yang nama pemegang haknya semula atas nama Penggugat telah beralih menjadi atas nama Tergugat tersebut, kemudian oleh Tergugat dijadikan jaminan hutang/kredit kepada Turut Tergugat I;
8. Bahwa diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat, atas penjaminan sertifikat dimaksud oleh pihak Turut Tergugat I diperoleh dana sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang kemudian oleh Tergugat dibagi 2 (dua) masing-masing Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) antara Tergugat dengan Penggugat, namun kenyataannya uang yang diserahkan oleh Tergugat dan diterima Penggugat melalui anak Penggugat atas nama Ikbal Anapu bukan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melainkan sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) karena menurut keterangan Tergugat ada potongan biaya Notaris dan lain-lain;
9. Bahwa kemudian atas kredit yang telah dicairkan oleh Turut Tergugat I tersebut angsuran per bulannya dibayar bersama antara Penggugat (melalui uang dari Ikbal Anapu) dengan Tergugat, yang kemudian setelah berjalan sekitar setahun sempat terhenti karena 5 (lima) kali angsuran yang perbulannya sebesar Rp3.100.000,00 (tiga juta seratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh Penggugat (melalui uang dari Ikbal Anapu), tidak/belum dibayarkan kepada Tergugat sehingga Tergugat yang membayar melalui gajinya, yang kemudian Penggugat (melalui uang dari Ikbal Anapu) membayar kepada Tergugat sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) karena sesuai keterangan dari Tergugat ada tambahan biaya lain, yang seharusnya dibayar sebesar 5 x Rp3.100.000,00 yakni Rp15.500.000,00 (lima belas juta lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa jumlah konkrit angsuran per bulannya Penggugat tidak tahu, hanya Tergugat dan Turut Tergugat I yang tahu. Penggugat hanya tahu pembayaran angsuran per bulannya yang harus dibayarkan kepada dan

Halaman 3 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya harus melalui Tergugat sebesar Rp3.100.000,00 (tiga juta seratus ribu rupiah);

11. Bahwa beberapa waktu kemudian, karena konkritnya Penggugat tidak ingat, Tergugat ada mendatangi Penggugat dan memberitahukan jika Tergugat bermaksud memperbaharui/memperpanjang akad kredit dengan nilai nominal yang lebih besar, karena yang menjadi dasar bukan hanya sertifikat tanah tersebut tetapi juga dirinya (gaji/penghasilan) selaku karyawan di lingkungan perusahaan Turut Tergugat I dan kredit baru tersebut dialihkan menjadi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan tenor 10 (sepuluh) tahun agar jumlah angsuran per bulannya menjadi lebih kecil;
12. Bahwa untuk itu Penggugat tidak tahu jumlah konkrit nominal yang dicairkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat hingga saat ini;
13. Bahwa Penggugat kemudian didatangi kembali oleh Tergugat dengan menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang uang tersebut tidak secara langsung diterima oleh Penggugat, namun atas serah terima uang dimaksud oleh Tergugat diberikan kuitansi kosong kepada Penggugat untuk ditandatangani sebagai bukti penerimaan uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut, yang proses penandatanganan di kuitansi kosong tersebut dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat saja;
14. Bahwa diperoleh informasi secara kabar angin, Tergugat sengaja mengangkat uang di Turut Tergugat I dengan jumlah yang lebih besar namun diduga akan disengaja menjadi kredit macet, yang untuk itu Tergugat sudah siap untuk membiarkan apabila pihak Turut Tergugat I melakukan penyitaan terhadap tanah dan rumah tersebut, yang ditempati oleh Penggugat;
15. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat tersebut maka Penggugat sangat dirugikan apalagi apabila nanti menjadi kenyataan atas tanah dan rumah yang dimiliki dan ditempatinya tersebut disita oleh Turut Tergugat I;
16. Bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan karena telah terjadi perubahan pemegang hak atas tanah dan rumah di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II, yang sebenarnya disepakati hanya perjanjian pinjam sertifikat, bukan jual beli;
17. Bahwa Penggugat juga sangat dirugikan karena proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II tersebut dilakukan tanpa kehadiran dari Penggugat maupun kuasanya, karena memang

Halaman 4 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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)



Penggugat tidak diminta hadir di kantor Turut Tergugat II, juga Penggugat dalam hal ini tidak memberi kuasa kepada siapapun;

18. Bahwa dalam proses penandatanganan penerimaan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana telah disinggung di atas, yang dilakukan penyerahan kuitansi kosong oleh Tergugat untuk ditandatangani Penggugat, tidak ada pembicaraan mengenai pelunasan jual beli, namun kenyataannya atas penandatanganan kuitansi kosong dimaksud oleh Tergugat disalahgunakan sebagai pembayaran pelunasan jual beli, sehingga Penggugat merasa ditipu dan sangat dirugikan. Apabila saat penyerahan kuitansi kosong oleh Tergugat diberitahukan dan atau ada pembicaraan pelunasan jual beli maka Penggugat tidak akan menerima uang tersebut dan tidak akan menandatangani kuitansi kosong yang diberikan oleh Tergugat, karena Penggugat memang tidak pernah bermaksud menjual tanah dan rumahnya tersebut, kecuali hanya meminjamkan sertifikat atas tanah dan rumahnya saja;
19. Bahwa atas uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut oleh Tergugat tidak diserahkan langsung, melainkan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) disetor ke Turut Tergugat I sebagai setoran ONH (tabungan ongkos naik haji) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dimasukkan ke rekening Penggugat;
20. Bahwa perbuatan Tergugat kepada Penggugat tersebut sangat merugikan Penggugat dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum, tidak saja hukum yang tertulis tetapi juga hukum tidak tertulis serta ada iktikad buruk dengan melibatkan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
21. Bahwa terhadap Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II karena ada kausa yang tak halal, yakni adanya iktikad buruk berupa rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat dengan merubah Perjanjian Pinjam Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 277/1996 menjadi Perjanjian Jual Beli (AJB Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II) dengan menghalalkan segala cara berupa permintaan tanda tangan di atas kuitansi kosong sebagai tanda terima uang yang bukan dimaksudkan sebagai pelunasan menjadi pelunasan perjanjian jual beli serta fakta dalam proses pembuatannya dari AJB Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II tersebut tanpa kehadiran dari Penggugat sehingga telah terjadi kesalahan prosedur maka atas Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dimaksud dapat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalan, yang untuk itu Penggugat melalui surat gugatan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus *in casu* dapat membatalkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 190/2009 dari Turut Tergugat II;

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

1. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena merubah secara sepihak dari Perjanjian Pinjam Sertifikat Hak Milik Nomor 277/1996 menjadi perjanjian jual beli sebagaimana telah terbit Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II dapat dibatalan, karena didasarkan pada kausa yang tak halal dan adanya kesalahan prosedur dalam proses penerbitannya oleh Turut Tergugat II;
3. Membatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II karena kausa yang tak halal dan kesalahan prosedur penerbitannya oleh Turut Tergugat II;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan merubah kembali nama pemegang hak di Sertifikat Hak Milik Nomor 277/1996 dari atas nama Tergugat kembali berubah menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan ini, walaupun ada *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai kompensasi perbuatan melawan hukum sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

A. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan kepada Fadilah Adam/Tergugat, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. cq Kantor Cabang Pembantu di Jalan Martadinata/Turut Tergugat I dan yang menjadi gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum dan pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 yang dibuat oleh Ibu Grace Sophia

Halaman 6 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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

Judy Sarendatu sebagai Notaris dan PPAT di Kabupaten Minahasa Utara/Turut Tergugat II;

2. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat terdapat kekurangan pihak yang tidak diajukan dalam gugatan, pihak tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan di Manado. BPN dimasukkan ke dalam pihak karena berdasarkan AJB di atas, BPN membaliknamakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 277/Airmadidi Atas dari Ramna Nento sebagai pemilik lama kepada Fadilah Adam sebagai pemilik baru yang berhak atas tanah tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit yang menjadi kreditur/pemberi pinjaman adalah Turut Tergugat I dan yang menjadi debitur/peminjam adalah Tergugat dan Syaiful Kasim. Dengan demikian jelas bahwa terkait pinjaman tersebut ada pihak lain yaitu Syaiful Kasim yang belum dimasukkan ke dalam pihak yang seharusnya turut berperkara dalam gugatan perkara *a quo*;
4. Bahwa dengan tidak dimasukkannya BPN dan Syaiful Kasim dalam gugatan perkara *a quo* maka mengakibatkan gugatan ini menjadi kekurangan pihak, sehingga demi hukum gugatan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; (*vide* Mahkamah Agung RI Nomor 878 K/SIP/1977 tanggal 19 Juni 1977);
- B. Penggugat tidak memiliki kapasitas/*legal standing/standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo*;
  1. Bahwa berdasarkan materi *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tertanggal 11 Maret 2013, tidak ada sedikitpun dalam posita gugatan yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I;
  2. Bahwa pada kenyataannya tidak pernah sekalipun terjadi perjanjian ataupun kegiatan saling mengikat lainnya antara Penggugat dan Turut Tergugat I, sehingga tidak ada hubungan hukum di antara keduanya; Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 Tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlak nya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara. Selain itu Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/

Halaman 7 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



SIP/1971 tahun1971 juga mensyaratkan bahwa “gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

3. Bahwa Berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Memutus Perkara;
  1. Bahwa melalui posita dan petitum dalam gugatan Penggugat terungkap bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah hutang piutang dan kepemilikan tanah, dan sertifikat dari tanah tersebut telah dibalik nama oleh BPN atas dasar Akta Jual Beli Nomor 150/2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat II sehingga SHM tersebut beralih atas nama Tergugat dan menjadi jaminan/agunan di Turut Tergugat I;
  2. Bahwa yang berwenang memeriksa sengketa mengenai balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara oleh sebab itu yang berwenang dalam mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
  3. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara karena penentuan balik nama Sertifikat Hak Milik yang dipersengketakan dalam perkara a quo adalah kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Reconvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Reconvensi, sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam gugatan reconvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Reconvensi telah melakukan ingkar janji dan melakukan perbuatan melawan hukum/merugikan Penggugat Reconvensi dengan cara tidak menyetorkan uang kos sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) per bulan kepada Penggugat Rekonvensi sejak bulan Januari 2012 sampai saat ini, sehingga total uang kos yang belum disetor oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sudah sebesar Rp34.200.000,00 (tiga puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) atau 19 bulan dikali Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah), karena rumah dan bangunan dengan SHM Nomor 277/1996 Airmadidi atas tersebut sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 13 Februari 2009;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi segera mengosongkan atau keluar dari rumah/bangunan Nomor SHM Nomor 277/1996 Airmadidi Atas, karena Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak sama sekali atas tanah/bangunan tersebut;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut uang bunga sebesar  $2,5\% \times \text{Rp}34.200.000,00 \times 19 \text{ bulan} = \text{Rp}16.245.000,00$  ditambah pokok Rp34.200.000,00 total sama dengan Rp50.445.000,00 (lima puluh juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah), yang harus disetor oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi akan memindahkan atau mengasingkan harta milik Penggugat Rekonvensi yang ada di dalam/di atas tanah/bangunan Nomor SHM 277/1996 Airmadidi Atas tersebut. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi memohon agar Pengadilan Negeri Manado/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah/bangunan Nomor SHM 277/1996 Airmadidi Atas dan menyerahkan sepenuhnya kepada Penggugat Rekonvensi karena tanah/bangunan Nomor SHM 277/1996 tersebut benar-benar telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa oleh karena gugatan balas/rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Halaman 9 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Rekonvensi:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan:

Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan/ keluar dari tanah/bangunan SHM Nomor 277/1996 Airmadidi Atas yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi, bila perlu dikeluarkan secara Paksa dengan bantuan Pihak Kepolisian;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum/merugikan Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan uang kontrakan/kos beserta bunganya sebesar Rp50.445.000,00 (lima puluh juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah memberikan Putusan Nomor 228/Pdt.G/2013/PN Mdo. tanggal 14 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara hingga kini dianggarkan sebesar Rp601.000,00 (enam ratus satu ribu rupiah);

Halaman 10 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 49/PDT.2015/PT MND. tanggal 25 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal

4 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 228/PDT.G/2013/PN MDO *juncto* 49/PDT/2015/PT MDO. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat pada tanggal 17 September 2015;
2. Turut Tergugat I pada tanggal 22 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 28 September 2015;

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

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

1. Bahwa permintaan kasasi ini juga karena, adanya putusan dari Para Majelis Hakim tersebut yang secara nyata telah salah dalam memberikan putusan akibat tidak sesuai dan atau tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan sebenarnya dan atau ada dugaan sebagian berkas bukti milik Pemohon Kasasi yang sangat penting justru karena kekhilafan atau mungkin kesengajaan oknum tertentu, ternyata tidak dilampirkan atau diturut sertakan semua berkas buktinya ke pengadilan tinggi, terutama bukti-bukti yang menunjukkan adanya

Halaman 11 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pembayaran jual beli yang masih belum lunas sehingga Majelis Hakim perkara Nomor 49/PDT/2015/PT MND., akhirnya mengabulkan gugatan rekonsvensi dari Termohon Banding, sebab jual beli belum lunas akibat hukumnya adalah peralihan kepemilikan juga belum terjadi, inilah yang Majelis Hakim tingkat banding tidak dapat mengetahuinya karena berkas bukti yang merupakan fakta hukum tersebut tidak disertakan, termasuk dugaan kontra memori banding dari Termohon Kasasi (semula Terbanding atau Tergugat) yang diserahkan kepada Majelis Hakim banding *in casu* dengan yang diserahkan kepada Pemohon Kasasi (semula Pembanding atau Penggugat) adalah berbeda, sebab dalam kontra memori banding yang diserahkan kepada Pemohon Kasasi (semula Pembanding atau Penggugat) tersebut tersirat pengakuan kebenaran atas jual beli memang belum lunas meski sudah ada Akta Jual Beli (AJB) sehingga Majelis Hakim banding *in casu* mengabulkan gugatan rekonsvensi dari Termohon Kasasi (semula Terbanding atau Tergugat);

2. Bahwa berdasarkan atas bukti T – 1 tersebut fakta hukum harga jual beli Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sedangkan pengakuan Tergugat dalam surat jawaban gugatan dikatakan harga sudah lunas seluruhnya Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), dengan pelunasan terakhir pada tanggal 6 Oktober 2010 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dijadikan bukti T – 3; sehingga tidak dapat disangkal bila pada saat AJB 150/2009 diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2009 sudah menyalahi prosedur, karena belum lunas, yang seharusnya diterbitkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);
3. Bahwa jika benar-benar harga sesuai di AJB adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) maka berdasarkan bukti persangkaan hal tersebut adalah sangat di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek sengketa, atau mungkin penjualnya (Penggugat) sedang dalam keadaan tidak cakap hukum? Sebab jika hanya untuk uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), Penggugat tidak perlu menjual tanah dan bangunan rumah di atasnya yang menjadi objek sengketa tersebut, karena barang-barang bergerak milik Penggugat jika dijual sudah melebihi Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), apalagi anak-anak Penggugat beserta istrinya tersebut mengetahuinya, mungkinkah mereka berdiam saja jika benar seharga demikian? Atau mereka secara bersama-sama



semuanya sedang dalam keadaan tidak cakap hukum juga? benar-benar tidak masuk akal, bukan?.

4. Bahwa fakta hukum atas nilai harga jual beli di AJB Nomor 150/2009 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) merupakan fiktif belaka, sebab atas sejumlah uang tersebut faktanya atau kenyataannya tidak ada penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa fakta-fakta persidangan selengkapnya yang menjadi fakta hukum sebagaimana tertuang dalam kesimpulan Penggugat (atau Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi) yang sengaja dicopy *paste* adalah sebagai berikut:

Fakta Hukum Pembuktian Surat Dari Penggugat:

Bahwa sebagaimana Penggugat telah menyampaikan bukti-bukti surat P – 1 sampai dengan P – 14, dengan sudah sangat jelas diuraikan untuk setiap lembar bukti tersebut uraian atas maksud dan tujuan dari adanya barang bukti surat tersebut, sebagaimana berikut ini:

Bukti berupa bukti asli pembayaran angsuran kredit kepada Turut P – 1 Tergugat I yang disetorkan melalui rekening milik Tergugat oleh Penggugat sendiri.

Bukti ini adalah untuk menunjukkan kebenaran dalil gugatan Penggugat, karena berdasarkan kesepakatan lisan perjanjian pinjam sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 atas nama Penggugat yang kemudian menjadi atas nama Tergugat dan selanjutnya dijaminakan di Turut Tergugat I dengan pencairan dana sebesar Rp 200 juta, maka Penggugat harus menyetor kepada Turut Tergugat I melalui Tergugat pembayaran cicilan kredit yang sebagian dinikmati Penggugat, yakni sebesar Rp 90 juta yang seharusnya Rp 100 juta setelah dipotong biaya Notaris dan lain-lain sebesar Rp 10 juta; sisanya Rp 100 juta diambil dan dinikmati oleh Tergugat;

Bukti ini juga menunjukkan/membuktikan jika benar Penggugat sudah menjual tanah dan bangunan rumah sesuai sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 tahun 1996 kepada Tergugat, kenapa ada pembayaran cicilan?;

Bukti berupa bukti asli pembayaran angsuran kredit kepada Turut P – 2 Tergugat I yang disetorkan melalui rekening milik Tergugat oleh anak Penggugat karena Penggugat tidak bisa meninggalkan





dagangannya di pasar;

Bukti ini adalah untuk menunjukkan kebenaran dalil gugatan Penggugat, karena berdasarkan kesepakatan lisan perjanjian pinjam sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 tahun 1996 atas nama Penggugat yang kemudian menjadi atas nama Tergugat dan selanjutnya dijamin di Turut Tergugat I dengan pencairan dana sebesar Rp 200 juta, maka Penggugat harus menyetor kepada Turut Tergugat I melalui Tergugat pembayaran cicilan kredit yang sebagian dinikmati Penggugat, yakni sebesar Rp 90 juta yang seharusnya Rp 100 juta setelah dipotong biaya Notaris dan lain-lain sebesar Rp 10 juta; sisanya Rp 100 juta diambil dan dinikmati oleh Tergugat;

Bukti ini juga menunjukkan/membuktikan jika benar Penggugat sudah menjual tanah dan bangunan rumah sesuai sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 tahun 1996 kepada Tergugat, kenapa ada pembayaran cicilan;

Bukti P – 3 berupa bukti asli pembayaran angsuran kredit kepada Turut Tergugat I yang disetorkan melalui rekening milik Tergugat oleh anak Penggugat karena Penggugat tidak bisa meninggalkan dagangannya di pasar;

Bukti ini adalah untuk menunjukkan kebenaran dalil gugatan Penggugat, karena berdasarkan kesepakatan lisan perjanjian pinjam sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 atas nama Penggugat yang kemudian menjadi atas nama Tergugat dan selanjutnya dijamin di Turut Tergugat I dengan pencairan dana sebesar Rp 200 juta, maka Penggugat harus menyetor kepada Turut Tergugat I melalui Tergugat pembayaran cicilan kredit yang sebagian dinikmati Penggugat, yakni sebesar Rp 90 juta yang seharusnya Rp 100 juta setelah dipotong biaya Notaris dan lain-lain sebesar Rp 10 juta; sisanya Rp 100 juta diambil dan dinikmati oleh Tergugat;

Bukti ini juga menunjukkan/membuktikan jika benar Penggugat sudah menjual tanah dan bangunan rumah sesuai sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 tahun 1996 kepada Tergugat, kenapa ada pembayaran cicilan ini;

Bukti berupa bukti asli kuitansi pembayaran pelunasan jual beli tanah dan



P – 4 bangunan rumah di atasnya sesuai sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 6 Oktober 2010;

Bukti ini membenarkan atas dalil gugatan Penggugat yang antara lain:

1. Kuitansi ini tertanggal 6 Oktober 2010, yang berarti pada saat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II yang diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2009 telah salah prosedur, karena belum lunas sehingga seharusnya diterbitkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), bukan AJB; oleh sebab itu AJB tersebut dapat dimintakan pembatalan;
2. Kuitansi ini diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam bentuk kosong (kuitansi kosong), yang kemudian Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sesuai nominal di kuitansi tersebut tanpa ada pembicaraan untuk maksud/tujuan pelunasan jual beli objek sengketa, namun setelah Penggugat menandatangani baru kemudian Penggugat merasa ditipu karena dicantumkan di kuitansi tersebut sebagai pelunasan jual beli. Penggugat semula menganggap uang tersebut adalah sebagai pembagian atas adanya kucuran pembaruan kredit dari kredit biasa menjadi KPR dari Bank (Turut Tergugat I).

Bukti berupa bukti asli surat permintaan Penggugat untuk dilakukan sumpah pemutus (*sumpah pocong*).

P – 5  
Bukti ini adalah untuk menunjukkan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat, yang menunjukkan Tergugat dalam dalil-dalilnya penuh kebohongan sehingga perlu dilakukan sumpah pemutus (*sumpah pocong*) sesuai agama yang dipeluk/diyakini Tergugat dan Penggugat; kebohongan-kebohongan tersebut antara lain:

1. AJB tersebut terbukti cacat hukum, karena pada saat diterbitkannya pada tanggal 13 Februari 2009 terbukti belum lunas, yang seharusnya PPJB sebagaimana tersebut di atas, tetapi Tergugat terbukti berbohong dengan mengatakan AJB sah; yang berarti tidak bisa membedakan AJB dan PPJB;
2. Kuitansi pelunasan tertanggal 6 Oktober 2010 tersebut diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk ditandatangani



Penggugat adalah kuitansi kosong, yang dimaksudkan sebagai tanda terima uang, bukan pelunasan; dan tidak ada pembicaraan pelunasan tetapi kemudian setelah kuitansi kosong tersebut ditandatangani Penggugat maka direkayasa oleh Tergugat sebagai bukti pelunasan, yang berarti Tergugat telah berbohong;

3. AJB terbukti cacat hukum, karena dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat tidak di hadapan Turut Tergugat II sebagaimana dalil gugatan Penggugat, sehingga kembali terbukti Tergugat telah berbohong dengan mengatakan dalil yang sebaliknya;

4. AJB tersebut hanya AJB semu (formalitas), tetapi Tergugat terbukti dengan tidak tahu malu mengklaim AJB sah sehingga tanah dan bangunan rumah di atasnya sesuai sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 menjadi milik Tergugat, yang berarti Tergugat memang terang-terangan berbohong;

Bukti berupa copy sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996, P – 6 karena aslinya ada pada Turut Tergugat I dan oleh Turut Tergugat I aslinya telah diperlihatkan di muka persidangan (Bukti T.T – 1).

Bukti ini menunjukkan/membuktikan kepemilikan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang saat ini dihuni oleh Penggugat adalah milik Penggugat, hanya formalitas nama pemegang hak menjadi atas nama Tergugat sesuai gugatan ini, yakni hanya dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk dijamin di Turut Tergugat I, yang untuk itu dibuat seolah-olah terjadi jual beli sehingga dibuatkan AJB sebagai formalitas untuk merubah nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut;

Bukti berupa bukti asli surat pernyataan dari Bobby Anapu.

P – 7 Bukti ini untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, bahwa si pembuat pernyataan tersebut menyaksikan sendiri, dengan melihat dan mendengar peristiwa peminjaman sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 atas nama Penggugat kepada Tergugat untuk maksud/tujuan dijadikan agunan ke Turut Tergugat I, dengan permintaan Tergugat kepada Penggugat agar dapat dijadikan jaminan di Bank/Turut Tergugat I maka atas nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dirubah/diganti terlebih dahulu, yakni diganti dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat melalui proses jual beli semu, bukan jual beli yang



sesungguhnya, jadi sekedar formalitas untuk memenuhi persyaratan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara agar nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dapat diganti dari atas nama Penggugat diganti menjadi atas nama Tergugat.

Bukti berupa bukti asli surat pernyataan dari Viska M. Tumipa;  
P – 8 Bukti ini untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, bahwa si pembuat pernyataan tersebut menyaksikan sendiri, dengan melihat dan mendengar peristiwa peminjaman sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 atas nama Penggugat kepada Tergugat untuk maksud/tujuan dijadikan agunan ke Turut Tergugat I, dengan permintaan Tergugat kepada Penggugat agar dapat dijadikan jaminan di Bank/Turut Tergugat I maka atas nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dirubah/diganti terlebih dahulu, yakni diganti dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat melalui proses jual beli semu, bukan jual beli yang sesungguhnya, jadi sekedar formalitas untuk memenuhi persyaratan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara agar nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dapat diganti dari atas nama Penggugat diganti menjadi atas nama Tergugat;

Bukti berupa bukti asli Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dari Penyidik  
P – 9 Polres Minahasa Utara di Air Madidi.

Bukti ini untuk membuktikan hasil pemeriksaan penyidik yang menangani laporan/pengaduan tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, yang saat ini masih berlangsung dan menunggu hasil putusan perkara gugatan perdata ini, khususnya BAP atas nama Sayuri Sukimin alias Yuri (saksi kunci);

Bukti ini untuk menunjukkan/membuktikan adanya pengakuan dari Sayuri Sukimin, mantan staff Turut Tergugat II yang pada saat itu mengurus AJB Nomor 150/2009, jika atas AJB tersebut sekedar formalitas dan sebenarnya tidak ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Bukti berupa bukti asli Surat Bukti Tanda Pelunasan Pajak Bumi dan  
P – 10 Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek sengketa tahun 2013 atas nama Penggugat dan dilunasi oleh Penggugat;

Bukti ini untuk menunjukkan/membuktikan, bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih dibayar/dilunasi oleh Penggugat, karena kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terdaftar di Kantor Kelurahan Air Madidi Atas adalah Penggugat, sebab tidak ada peralihan kepemilikan yang diketahui dan atau dicatat atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi atas nama Tergugat;

Bukti  
P – 11 berupa bukti asli Surat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara.

Bukti ini untuk menunjukkan/membuktikan, bahwa atas Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 diduga ada pemalsuan tanda tangan Notaris Grace S.J. Sarendatu, SH (pembuat AJB), sehingga berdasarkan temuan dugaan tersebut maka dilayangkan surat tersebut yang menjadi Bukti P – 11;

Bukti  
P – 12 berupa bukti asli Tanda Bukti Laporan Tindak Pidana.  
Bukti ini untuk menunjukkan/membuktikan, bahwa atas kuitansi yang merupakan Bukti Tergugat T – 3 adalah hasil kejahatan, yakni adanya pemalsuan tanda tangan Penggugat, apalagi dilakukan di atas meterai, yang Penggugat sama sekali tidak pernah melakukannya sehingga Penggugat sendiri sangat terkejut karena baru di persidangan pada hari Rabu, 30 Oktober 2013 diketahui dan sudah dilaporkan ke pihak Polres Minahasa Utara, Air Madidi, yang atas laporan tersebut disatukan dan atau digabungkan dengan laporan polisi tentang dugaan penipuan yang sudah terlebih dahulu dilakukan penyelidikan/penyidikan, karena pelapor atau saksi korban (Penggugat) dan terlapor adalah sama (Tergugat).

Bukti  
P – 13 berupa bukti asli surat pernyataan dari Ikbal Anapu;  
Bukti ini untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, bahwa si pembuat pernyataan tersebut menyaksikan sendiri, dengan melihat dan mendengar peristiwa peminjaman sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 atas nama Penggugat kepada Tergugat untuk maksud/tujuan dijadikan agunan ke Turut Tergugat I, dengan permintaan Tergugat kepada Penggugat agar dapat dijadikan jaminan di Bank/Turut Tergugat I maka atas nama

Halaman 18 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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 18





pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dirubah/diganti terlebih dahulu, yakni diganti dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat melalui proses jual beli semu, bukan jual beli yang sesungguhnya, jadi sekedar formalitas untuk memenuhi persyaratan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Minahasa Utara agar nama pemegang hak di sertifikat tanah tersebut dapat diganti dari atas nama Penggugat diganti menjadi atas nama Tergugat;

Bukti P – 14 berupa bukti copy tanda tangan asli dari Turut Tergugat II yang diduga dipalsukan di AJB Nomor 150/2009;

Bukti ini untuk membuktikan/menunjukkan kepada Majelis Hakim sekedar untuk dapat melihat dan membandingkannya sendiri, sambil menunggu hasil kepastian dari uji laboratorium atas keaslian tanda tangan di AJB Nomor 150/2009 tersebut nantinya;

Fakta Hukum Pembuktian Surat Tergugat dan Turut Tergugat I:

Kesimpulan Penggugat atas bukti surat dari Tergugat – 1 (Bukti T – 1);

Bahwa untuk bukti-bukti surat Tergugat, untuk bukti T – 1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009, ternyata fakta hukum di persidangan Tergugat dengan alasan apapun tidak dapat menunjukan aslinya, jadi bukti T - 1 tersebut berupa copy saja sehingga atas bukti T – 1 tersebut Penggugat membantahnya walaupun menurut Para Kuasa Hukum Tergugat atas bukti T – 1 ini telah dilegalisir, yang berarti Para Kuasa Hukum Tergugat tidak bisa membedakan legalisir (yang berarti ditunjukan aslinya) dan *nazegeling* (yang berarti pemeteraian kemudian dan cap serta tanda tangan dari pihak pegawai Kantor Pos adalah bukan legalisir tetapi mematikan meterai saja guna memenuhi Undang Undang Bea Meterai);

Bahwa atas bukti T – 1 tersebut fakta hukum di persidangan membuktikan, tanda tangan dari Notaris Grace S.J. Sarendatu, SH di AJB Nomor 150/2009 setelah dicocokkan dengan copy tanda tangan asli dari Grace S.J. Sarendatu, S.H. di persidangan, fakta hukum membuktikan ketidaksamaan tanda tangan sehingga di duga dipalsukan, yang untuk itu telah Penggugat lakukan penyampaian surat kepada pihak BPN Minahasa Utara, POLDA Manado dan Notaris Grace S.J. Sarendatu, S.H., yang atas surat tersebut oleh Penggugat juga diajukan sebagai barang bukti surat P – 11;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas bukti T – 1 tersebut fakta hukum harga jual beli Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sedangkan pengakuan Tergugat dalam surat jawaban gugatan dikatakan harga sudah lunas seluruhnya Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), dengan pelunasan terakhir pada tanggal 6 Oktober 2010 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dijadikan bukti T – 3; sehingga tidak dapat disangkal bila pada saat AJB 150/2009 diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2009 sudah menyalahi prosedur, karena belum lunas, yang seharusnya diterbitkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);

Bahwa jika benar-benar harga sesuai di AJB adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) maka berdasarkan bukti persangkaan hal tersebut adalah sangat di bawah nilai jual objek pajak (NJOP) atas objek sengketa, atau mungkin penjualnya (Penggugat) sedang dalam keadaan tidak cakap hukum? Sebab jika hanya untuk uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), Penggugat tidak perlu menjual tanah dan bangunan rumah di atasnya yang menjadi objek sengketa tersebut, karena barang-barang bergerak milik Penggugat jika dijual sudah melebihi Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), apalagi anak-anak Penggugat beserta istrinya tersebut mengetahuinya, mungkinkah mereka berdiam saja jika benar seharga demikian? Atau mereka secara bersama-sama semuanya sedang dalam keadaan tidak cakap hukum juga? benar-benar tidak masuk akal, bukan?.

Bahwa fakta hukum atas nilai harga jual beli di AJB Nomor 150/2009 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) merupakan fiktif belaka, sebab atas sejumlah uang tersebut faktanya atau kenyataannya tidak ada penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat;

Kesimpulan Penggugat atas bukti surat dari Tergugat – 2 (Bukti T – 2);

Bahwa atas bukti T – 2 ini berupa copy sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996, Penggugat tidak memberikan kesimpulan, namun Penggugat menegaskan atas sertifikat tanah hak milik Nomor 277 tahun 1996 tersebut sudah diatasnamakan Tergugat atas dasar persetujuan Penggugat sekedar formalitas saja sesuai kesepakatan pada saat peminjaman sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut dari Penggugat kepada Tergugat, yang memang tujuannya untuk dijamin di Turut Tergugat I karena Penggugat membutuhkan dana, sehingga datang

Halaman 20 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ke Tergugat melakukan kesepakatan peminjaman Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut, yang ternyata Tergugat juga membutuhkan dana, sehingga bak gayung bersambut.

Hal ini dikarenakan Penggugat tidak dapat menjaminkan sendiri atas sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut, karena menurut Tergugat nama Penggugat sudah *diblacklist* sehingga diatasnamakan Tergugat dengan dipinjamkan, bukan dilakukan jual beli, tetapi formalitas untuk peralihan nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat dibuatlah seolah-olah jual beli sesuai AJB Nomor 150/2009, yang kemudian Tergugat mengklaim atas tanah dan bangunan rumah di atasnya sesuai sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut memang miliknya dari jual beli tersebut dan mengingkari kesepakatan peminjaman yang dilakukan secara lisan;

Kesimpulan Penggugat atas bukti surat dari Tergugat – 3 (Bukti T – 3)

Bahwa untuk bukti T – 3 berupa kuitansi pelunasan jual beli, Penggugat dengan tegas membantahnya, karena kuitansi T – 3 tersebut adalah suatu bentuk kejahatan pemalsuan tanda tangan Penggugat, yang baru diketahui oleh Penggugat dalam persidangan pada hari Rabu, 30 November 2013, yang atas tindak pidana pemalsuan tanda tangan Penggugat ini telah dilaporkan ke Polres Minahasa Utara, yang juga diajukan sebagai bukti tambahan surat dari Penggugat, yakni bukti P – 12.

Bahwa atas bukti T – 3 ini Penggugat hanya mengakui kuitansi yang dijadikan bukti P – 4, yang ditandatangani Penggugat tidak di atas meterai, yang semula ditandatangani oleh Penggugat dalam keadaan kosong (kuitansi kosong), sebagaimana telah diuraikan pada bukti P – 4 tersebut di atas;

Bahwa Penggugat menyerahkan kuitansi asli tanpa tanda tangan di atas meterai sebagai barang bukti juga (P - 4 sama dengan T - 3) tertanggal 6 Oktober 2010 hanya sebatas untuk membuktikan pada saat AJB diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2009 adalah tidak sah, karena belum lunas sehingga seharusnya diterbitkan PPJB dan bukan AJB oleh pihak Notaris (Turut Tergugat II);

Bahwa atas kuitansi tersebut Penggugat hanya bertanda tangan satu kali saja (P – 4) dan dilakukan di lembar kuitansi kosong, yang kemudian setelah Penggugat tanda tangani maka kemudian hari atas kuitansi yang semula kosong tersebut oleh Tergugat diserahkan kembali



kepada Penggugat dengan sudah ada tulisan pelunasan jual beli tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa;

Atas kuitansi tersebut dijadikan barang bukti oleh Penggugat (P - 4), namun ternyata Tergugat juga membuktikan kuitansi ini, yakni bukti T - 3 yang setelah diteliti oleh Penggugat prinsipal di persidangan fakta hukum membuktikan tanda tangan Penggugat dipalsukan dan atau bukti T - 3 adalah palsu, lagi pula Penggugat tidak pernah bertanda tangan di kuitansi tersebut, apalagi di atas meterai. Jadi kuitansi T - 3 jelas-jelas merupakan suatu kejahatan yang sudah dilaporkan kepada pihak kepolisian (bukti P - 12);

Kesimpulan Penggugat atas bukti surat dari Tergugat - 4 (Bukti T - 4);

Bahwa untuk bukti T - 4 berupa surat jual beli tanah dan rumah objek sengketa antara Tergugat dan suaminya selaku penjual dengan anak Penggugat yang bernama Ikbal Anapu dan istrinya Yulia Engelen selaku pihak pembeli, dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat dan anak Penggugat lainnya yang tertua atas nama Bobby Anapu, sebab jika sejak awal mengetahuinya maka Penggugat dan anak yang tertua akan menentanginya, terbukti setelah Penggugat dan anaknya yang tertua mengetahui beberapa waktu kemudian setelah ada penandatanganan jual beli tersebut oleh Ikbal Anapu dan istrinya atas nama Yulia Engelen, terjadi pertengkaran karena objek yang dibeli tersebut milik Penggugat dan anak tertua atas nama Bobby Anapu merasa hak waris atas objek sengketa tersebut nantinya hilang alias tidak mendapatkan apa-apa bila benar dilakukan jual beli, oleh sebab itu akhirnya perjanjian tersebut dan pembayaran jual beli dimaksud bukti T - 4 dibatalkan dan atau tidak ada pembayaran, setelah Ikbal Anapu dan Yulia Engelen (istrinya) menyadari kekhilafannya, sehingga atas bukti T - 4 tersebut Penggugat dengan tegas membantahnya;

Adanya bukti T - 4 ini adalah hasil kelicikan dari Tergugat terhadap Ikbal Anapu dan istrinya, dengan pembodohan yang memutarbalikan fakta demi keuntungan dirinya;

Bahwa atas bukti T - 4 tersebut, Tergugat kembali lagi berbohong dengan juga memutarbalikan fakta atas bukti P - 1, P - 2 dan P - 3, yang dikatakan sebagai pembayaran jual beli yang dimaksud dalam T - 4 padahal jelas-jelas P - 1, P - 2 dan P - 3 adalah merupakan cicilan pembayaran kredit ke Turut Tergugat I melalui rekening Tergugat yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uangnya milik Penggugat; dalam hal ini Penggugat tidak ada urusan dengan T – 4 karena Penggugat tidak tahu-menahu, dan jika pun Penggugat mengetahuinya maka Penggugat dan anak Penggugat lainnya yang tertua atas nama Bobby Anapu tentu akan menentanginya dan terbukti akhirnya setelah diketahui maka jual beli (bukti T – 4) dibatalkan setelah Ikbal Anapu dan Yulia Engelen (istrinya selaku pembeli) menyadari kekhilafannya serta tidak pernah dilakukan pembayaran sesuai dalil/pengakuan Tergugat, sebab tanah dan rumah objek sengketa tersebut sesungguhnya milik Penggugat, bukan milik Tergugat walau sudah ada AJB Nomor 150/2009 dan peralihan pemegang hak atas sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 sebagaimana telah dijelaskan di atas;

Kesimpulan Penggugat atas bukti surat dari Turut Tergugat I (Bukti T.T – 1)

Bahwa untuk bukti-bukti surat dari pihak Turut Tergugat I (Bukti T.T – 1 sampai T.T - 4), Penggugat tidak memberikan tanggapan apapun karena memang Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, tetapi membuktikan kebenaran dalil Penggugat, yang intinya ada penjaminan sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 (objek sengketa) di Turut Tergugat I, yang oleh sebab itu pihak BRI KCP Jalan Martadinata, Paal 2, Manado tersebut ditarik menjadi Turut Tergugat I (Bukti T.T – 1);

Kesimpulan atas bukti surat dari Turut Tergugat I lainnya (Bukti T .T – 2, T.T – 3 dan T.T – 4);

Bahwa Penggugat tidak memberikan kesimpulan atas bukti-bukti surat dari Turut Tergugat I lainnya, kecuali Bukti T.T – 1 tersebut di atas, karena hal tersebut sepenuhnya bukti adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, yang secara tidak langsung juga membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat;

Fakta hukum pembuktian para saksi Penggugat;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama ibu Leli Sutaji, dapatlah diperoleh fakta hukum antara lain:

1. Bahwa saksi satu rumah dengan Yuri Sukimin (Sayuri Sukimin), pegawai di Kantor Notaris Grace S.J. Sarendatu, SH (Turut Tergugat II) pada waktu itu;
2. Bahwa saksi suatu ketika (tahun 2009) ada melihat Yuri Sukimin keluar membawa map berisi berkas-berkas dan saksi bertanya kepada Yuri Sukimin : “Mo kemana?” Kemudian Yuri Sukimin menjawab : “Mo ke

Halaman 23 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





rumah Cik Ram (Ramna Nento/Penggugat) mo minta tanda tangan jual beli tanah dan rumah". Saksi kemudian bertanya lagi : "Oh, Cik Ram mo jual depe rumah ?" Yang dijawab oleh Yuri : "Cik Ram mo pinjam uang di Bank, ini cuma *over acting*";

3. Bahwa saksi tidak tahu menahu adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa;  
Atas keterangan saksi ini, Penggugat membenarkan tetapi Tergugat membantahnya jika saksi tidak tahu jual beli, sebab ada AJB (Akta Jual Beli);

Bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama ibu Ansye Denga selaku Kepala Kelurahan Air Madidi Atas, Kecamatan Air Madidi, dapatlah diperoleh fakta hukum antara lain:

1. Bahwa saksi tahu permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, yakni mengenai objek sengketa tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kelurahan Air Madidi Atas Lingkungan 18, Kecamatan Air Madidi, Minahasa Utara;
2. Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas dari objek sengketa tersebut;
3. Bahwa saksi tahu atas objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat.
4. Bahwa saksi tidak tahu atas objek sengketa tersebut ada dijual ke pihak lain;
5. Bahwa saksi tahu yang menguasai objek sengketa tersebut hingga saat ini adalah Penggugat;
6. Bahwa saksi menjelaskan jika jual beli tanah di wilayah Kelurahan Air Madidi Atas, Kecamatan Air Madidi, Minahasa Utara, tidak harus ada pengumuman, tetapi jual beli seharusnya melalui pihak kelurahan atau dalam proses jual beli tersebut setidaknya pihak kelurahan haruslah disertakan;
7. Bahwa saksi menjelaskan dalam jual beli tanah tersebut harus ada surat pengantar dari pihak kelurahan, yang menerangkan atas tanah tidak dalam sengketa;
8. Bahwa saksi tahu syarat-syarat jual beli yang dilakukan melalui kelurahan, yakni: ada kuitansi, ada KTP pihak penjual dan pembeli dan ada bukti kepemilikan atas tanah dari si penjual;



9. Bahwa saksi menjelaskan untuk tanah yang bersertifikat bila dilakukan jual beli dapat dilakukan di hadapan PPAT, namun pada saat dilakukan pengurusan balik nama di sertifikat tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka harus ada surat keterangan dari pihak kelurahan.
10. Bahwa saksi tahu atas objek sengketa data yang tercantum di kelurahan adalah atas nama Penggugat, namun saksi tidak tahu atau tidak ingat sejak kapan;
11. Bahwa saksi tahu dari penjelasan Penggugat, jika Penggugat dengan Tergugat melakukan pembuatan AJB guna mempermudah dilakukan penjaminan sertifikat tanah di BRI, sebab saksi tahu Tergugat ada bekerja di BRI;
12. Bahwa saksi tahu atas AJB tersebut hanya formalitas saja;
13. Bahwa saksi tahu jika Penggugat pernah datang ke kelurahan dan menemui saksi untuk minta surat keterangan usaha di Manado, dengan akan menjaminkan sertifikat tanah miliknya sebagai modal usaha;
14. Bahwa saksi sempat menyarankan kepada Penggugat agar buka usaha di Minahasa Utara saja, tidak usah ke Manado, karena rumah tempat tinggal Penggugat sangat berpeluang karena di pinggir jalan, lagi pula nantinya akan menjadi sentra bisnis di Minahasa Utara;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat principal membenarkannya karena memang demikian faktanya, sementara Tergugat menolak tanpa memberikan alasannya, yang menurut Penggugat itu adalah haknya, namun para Kuasa Hukum Tergugat sebenarnya tidak tahu apa-apa, sebab Tergugat principalnya tidak ikut hadir;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama ibu Ellen Rumuat, dapatlah diperoleh fakta hukum antara lain:

1. Bahwa saksi adalah tetangga dari Penggugat;
2. Bahwa saksi mengetahui atas tanah dan rumah yang ditempati/dihuni oleh Penggugat hingga saat ini adalah milik Penggugat;
3. Bahwa saksi mengetahui atas rumah tersebut digunakan sebagai tempat kos sudah sejak lama, sebelum tahun 1998, setelah saksi lulus SMA tahun 1997;
4. Bahwa saksi tidak tahu atas rumah (objek sengketa) tersebut dijual dan baru mengetahui setelah ada gugatan ini;



5. Bahwa saksi tahu dari penuturan Penggugat, permasalahan gugatan ini karena ada permasalahan dalam jual beli rumah tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Penggugat principal membenarkannya sementara para Kuasa Hukum Tergugat hanya mengakui pada point Nomor 5 (lima) atau point terakhir, yakni adanya permasalahan jual beli; selebihnya para Kuasa Hukum Tergugat menolaknya tanpa memberikan alasan, karena para Kuasa Hukum tersebut memang tidak tahu apa-apa;

Fakta hukum pembuktian saksi dari Tergugat;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi dari pihak Tergugat, yang merupakan saksi tidak disumpah atau sekedar memberi keterangan saja, atas nama Syaiful Kasim, suami dari Tergugat, dapatlah diperoleh keterangan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi menerangkan dirinya mengetahui tentang perkara gugatan ini adalah mengenai jual beli atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa.
2. Bahwa saksi menerangkan lokasi tanah dan rumah objek sengketa tersebut berada di wilayah Kelurahan Air Madidi Atas, Kecamatan Air Madidi, Kabupaten Minahasa Utara;
3. Bahwa saksi menerangkan atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat;
4. Bahwa saksi menerangkan tidak tahu ada jual beli, namun belakangan saksi menerangkan sebaliknya, ada mengetahui jual beli, namun saksi tidak tahu proses terjadinya jual beli;
5. Bahwa saksi menerangkan awalnya atas sertifikat tanah objek sengketa hanya dipinjamkan oleh Penggugat, karena nama di sertifikat tersebut adalah Penggugat; kemudian sertifikat tersebut dijaminkan di Bank (Turut Tergugat I) dengan sertifikat objek sengketa tersebut sudah diatasmakan Tergugat;
6. Bahwa saksi menerangkan dalam peminjaman sertifikat tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat, dalam penjaminan ke Bank (Turut Tergugat I) dilakukan oleh Tergugat, namun yang meminjam uang (kredit) ke Bank (Turut Tergugat I) adalah Penggugat dan Tergugat;
7. Bahwa saksi menerangkan dirinya ada bertandatangan di bukti T – 4.



8. Bahwa saksi menerangkan dirinya bertandatangan di bukti T – 4 tersebut sebagai menyetujui tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (istrinya);
9. Bahwa saksi menerangkan pada saat dibuat bukti T – 4 tidak berjalan dan hanya baru tahap rencana;
10. Bahwa saksi menerangkan tidak tahu banyak tentang Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009;

Bahwa atas keterangan saksi dari pihak Tergugat tersebut, terbukti keterangannya berbelit-belit, yang semula mengatakan tidak tahu tetapi selanjutnya mengatakan dirinya tahu dan ternyata sebagian besar keterangannya tersebut tidak mendukung dalil-dalil Tergugat serta saksi tidak mengetahui proses terjadinya jual beli dalam AJB Nomor 150/2009 yang digugat dalam perkara *in casu*, oleh sebab itu atas sebagian keterangan saksi tersebut Penggugat menolaknya;

Bahwa Penggugat hanya membenarkan keterangan saksi:

- yang membenarkan jika atas objek sengketa dikuasai Penggugat.
- yang membenarkan jika awalnya adalah Peminjaman Sertifikat tanah objek sengketa milik Penggugat, yang peminjaman tersebut dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- yang membenarkan jika yang melakukan peminjaman kredit ke Bank (Turut Tergugat I) adalah Penggugat dan Tergugat bersama;
- yang membenarkan jika adanya bukti T – 4 baru sebatas rencana.
- juga fakta bahwa saksi tidak tahu proses pinjam menjadi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa atas keterangan saksi atas nama Syaiful Kasim, suami dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, secara jelas membuktikan dalil Penggugat jika benar awal mulanya Penggugat meminjamkan sertifikat tanah miliknya kepada Tergugat untuk dijadikan jaminan hutang di Bank (Turut Tergugat I) secara bersama-sama sehingga uang hasil pencairan dari Turut Tergugat I dibagi 2 (dua) antara Penggugat dengan Tergugat, oleh sebab itu Penggugat ada ikut membayar cicilan kredit kepada Turut Tergugat I melalui rekening Tergugat sesuai Bukti P – 1, P – 2 dan P – 3;

Bahwa keterangan saksi tersebut juga membuktikan kebenaran dalil Penggugat sesuai pokok gugatan *in casu*, dari peminjaman sertifikat tanah tersebut berubah menjadi jual beli, padahal jual beli tersebut tidak ada kesepakatan dan AJB Nomor 150/2009 tersebut hanya formalitas saja,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebab dalam tindakan hukum dalam permohonan kredit ke Turut Tergugat I adalah Tergugat sehingga pemegang hak milik atas sertifikat tersebut dari atas nama Penggugat terlebih dahulu dirubah menjadi atas nama Tergugat melalui AJB Nomor 150/2009 tersebut yang hanya untuk sekedar formalitas, bukan dalam arti sesungguhnya telah terjadi kesepakatan jual beli (dalam hal ini hanya terjadi jual beli semu atau bohong-bohongan dan pembayaran harga jual beli di AJB Nomor 150/2009 sebesar Rp15.000.000,00 juga fiktif).

Bahwa keterangan saksi tersebut juga dengan sendirinya secara otomatis demi hukum membantah kebenaran atas bukti T – 4, karena masih tahap rencana; lagi pula atas Bukti T – 4 tersebut tidak terealisasi karena, pihak Ikbal Anapu dan istrinya, Yulia Engelen, yang adalah anak Penggugat, menyadari kekhilafannya jika dirinya (mereka) telah diperdaya sedemikian rupa oleh Tergugat dengan pembodohan dan kelicikan Tergugat melalui pemutarbalikan fakta, sehingga mereka akhirnya terperdaya dengan menandatangani di Bukti T – 4 tersebut;

Bahwa Tergugat seharusnya dapat menghadirkan para saksi dari staff Kantor Notaris & PPAT Grace S.J. Sarendatu, SH (Turut Tergugat II), yang mengetahui dan memproses terbitnya AJB Nomor 150/2009 tersebut, apakah memang sudah memenuhi prosedur dan tidak ada cacat hukum dalam penerbitan AJB dimaksud, bukan justru Tergugat seperti ketakutan bila ada mantan staff Turut Tergugat II yang akan diminta hadir sebagai saksi;

Bahwa hal ini sangat jelas dengan diancamnya saksi atas nama Sayuri Sukimin, sebagaimana pengakuan dirinya kepada Penggugat, walaupun tidak menyebutkan secara konkrit pihak yang mengancamnya, namun patut diduga hal ini sangat mungkin dilakukan oleh pihak yang diuntungkan dengan ketidak hadirannya sebagai saksi dan yang justru akan merugikan bila hadir sebagai saksi.

Bahwa oleh karenanya saksi Sayuri Sukimin yang semula siap bersaksi dan sempat hadir di Pengadilan Negeri Manado untuk bersaksi, namun tidak jadi karena Majelis Hakim *in casu* menunda sidang dengan alasan sudah terlalu siang dan padat dengan agenda sidang perkara pidana; kini saksi tersebut berbalik dengan tidak mau bersaksi, sebab itu dengan sangat terpaksa Penggugat meminta bantuan pihak Pengadilan Negeri Manado *cq* Majelis Hakim *in casu* untuk memanggilnya guna

Halaman 28 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





menghadirkannya, termasuk saksi *de auditu* atas nama Brigadir Rosikin, yang mendengar dan membuat BAP (Berita Acara Pemeriksaan) terhadap pengakuan saksi atas nama Sayuri Sukimin tersebut apabila dengan surat panggilan tersebut saksi atas nama Sayuri Sukimin masih juga tidak mau hadir; yang kenyataannya walaupun sudah ada panggilan tetap saksi yang dipanggil tersebut tidak mau datang. Hanya Tergugat, saksi atas nama Sayuri Sukimin dan Tuhan saja yang tahu;

Kesimpulan atas eksepsi dari Turut Tergugat I Dalam Konvensi:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sesuai bukti-bukti surat dan keterangan para saksi dalam persidangan *in casu* sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat memberikan kesimpulan atas eksepsi Turut Tergugat I dalam Konvensi yang adalah sebagai berikut:

1. Bahwa eksepsi Penggugat kekurangan pihak, karena tidak turut menyertakan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bapak Syaiful Kasim dalam surat gugatan Penggugat, menurut Penggugat justru sebaliknya, surat gugatan tidak kekurangan para pihak, sebab inti gugatan adalah adanya akta jual beli atas tanah dan bangunan rumah di atasnya sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 tertanggal

13 Februari 2009, yang mendasari peralihan nama pemegang hak di sertifikat tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996, yang semula atas nama Penggugat kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat, yang fakta hukum atas sertifikat tersebut saat ini dalam penguasaan BRI KCP Jalan Martadinata, Paal 2, Manado, sehingga dalam surat gugatan ditarik menjadi Turut Tergugat I. Pihak Penggugat sengaja tidak melibatkan BPN karena, BPN dalam mencantumkan nama pemegang hak milik atas tanah di Sertifikat Nomor 277 Tahun 1996 dari atas nama Penggugat kepada atas nama Tergugat sudah sesuai prosedur, sebab BPN tidak mau tahu dan tidak perlu tahu asal secara yuridis formal ada bukti peristiwa hukum berupa peralihan kepemilikan, yang dalam hal ini adanya AJB Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009, demikian pula dengan tidak ditariknya Bapak Syaiful Kasim sebagai Turut Tergugat karena, Penggugat tidak ada hubungan hukum dengannya, kecuali dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam dalil gugatan, Penggugat dan Tergugat hanya melakukan pinjam sertifikat tanah hak milik Nomor 277 tahun 1996 atas nama Penggugat untuk dijadikan jaminan kredit di Turut Tergugat I, tetapi karena perkataan Tergugat



agar atas sertifikat tersebut terlebih dahulu dirubah nama pemegang haknya dari atas nama Penggugat beralih ke atas nama Tergugat melalui proses AJB Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 dari Turut Tergugat II, maka terjadilah proses pinjam berubah menjadi jual beli, yang menjadi akar permasalahan/gugatan, yang atas AJB Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 dari Turut Tergugat II mengandung klausula tak halal dan tak sesuai prosedur sehingga dapat dimintakan pembatalan; sehingga atas eksepsi ini haruslah ditolak;

2. Bahwa eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada pihak Turut Tergugat I, karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, menurut Penggugat sudah secara jelas diuraikan di atas. Pihak BRI KCP Jalan Martadinata, Paal 2, Manado, ditarik sebagai Turut Tergugat I karena mengacu kepada objek perkara, yakni sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 yang saat ini dikuasai Turut Tergugat I, sehingga atas eksepsi ini haruslah ditolak;
3. Bahwa eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan Pengadilan Negeri Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara, karena merupakan ruang lingkup dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang menurut Penggugat justru perkara ini menjadi wewenang dari Pengadilan Negeri Manado, sebab yang dipermasalahkan dalam pokok gugatan bukanlah putusan dari pejabat Negara, melainkan adanya peristiwa hukum pinjam Sertifikat Nomor 277 tahun 1996 menjadi peristiwa hukum jual beli atas tanah dan bangunan rumah di atasnya di sertifikat tersebut; jadi intinya gugatan mengenai perikatan bukan putusan pejabat Negara, sehingga atas eksepsi ini haruslah ditolak;

Jadi intinya dalam kesimpulan dalam eksepsi, dalam konvensi sesuai fakta-fakta hukum tersebut di atas, eksepsi Turut Tergugat I tersebut kesemuanya haruslah ditolak;

Kesimpulan Atas Pokok Perkara Dalam Konvensi;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sesuai bukti-bukti surat dan keterangan para saksi dalam persidangan *in casu* sebagaimana tersebut di atas, serta ketidakhadiran Turut Tergugat II walaupun telah dipanggil beberapa kali secara patut dan sah menurut hukum acara perdata oleh pihak Pengadilan Negeri Manado, maka Penggugat memberikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan atas Pokok Perkara Dalam Konvensi yang adalah sebagai berikut:

1. Bahwa atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 terbukti dijadikan jaminan di Turut Tergugat I oleh Tergugat (Bukti T.T – 1 s.d Bukti T.T – 4);
2. Bahwa atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 terbukti sudah ada peralihan nama pemegang hak dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat (Bukti T.T – 1 dan Bukti P - 6);
3. Bahwa dasar yang menjadikan alas hak peralihan nama pemegang hak milik sertifikat tanah Nomor 277 Tahun 1996 tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 tertanggal 13 Februari 2009 yang terbukti tidak memenuhi prosedur dan cacat hukum, karena AJB tersebut pada saat diterbitkan ternyata tidak ada pelunasan sebagai salah satu syarat mutlak adanya AJB (Bukti P – 4 dan T – 3), yang pelunasannya sendiri tertanggal 6 Oktober 2010 (satu tahun kemudian) dan penandatanganan AJB tidak dilakukan di hadapan Notaris Grace S.J. Sarendatu, SH yang menerbitkan AJB (Bukti T – 1, P – 11 dan P - 12 serta P - 14 yang diduga adanya pemalsuan tanda tangan Notaris Grace S.J. Sarendatu, SH);
4. Bahwa adanya kebenaran atas terbuktinya dalil gugatan Penggugat, AJB Nomor 150/2009 tersebut hanya formalitas dan tidak berdasarkan kesepakatan jual beli sesungguhnya, oleh sebab itu harga yang tertera di AJB sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) adalah sekedar ada pencantuman atau penulisan jumlah nominal saja dan itu pun hanya fiktif atau bohong-bohongan, karena memang tidak ada pembayaran sepeserpun; hal ini awalnya oleh Penggugat tidak dipermasalahkan, sebab tujuannya untuk dijaminan di Bank (Turut Tergugat I); namun karena Tergugat mengingkari kesepakatan peminjaman sertifikat tanah Nomor 277 Tahun 1996 dan mengklaim sebagai miliknya karena jual beli, maka terjadilah gugatan perdata ini (Bukti P – 1, P – 2, P – 3, P – 7, P – 8 dan P – 13 serta Bukti Keterangan saksi dari pihak Penggugat dan dari pihak Tergugat atas nama Syaiful Kasim selaku suami dari Tergugat sendiri);
5. Bahwa adanya kebenaran atas terbuktinya dalil gugatan Penggugat yang atas penjaminan sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut pada Turut Tergugat I adalah sebesar Rp200.000.000,00 (dua

Halaman 31 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 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)



ratus juta rupiah), yang kemudian atas adanya kucuran kredit dari Turut Tergugat I tersebut maka Penggugat melakukan pembayaran angsuran kredit (Bukti P – 1, P – 2 dan P – 3), karena Penggugat ada mendapatkan bagian dari dana kucuran kredit tersebut, yakni sebesar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), yang seharusnya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) namun menurut Tergugat ada potongan biaya Notaris dan lain-lain sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

6. Bahwa adanya kebenaran atas terbuktinya dalil Penggugat yang membuktikan Penggugat memperoleh bagian dana kucuran kredit tersebut karena, ada kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat (Bukti P – 7, P – 8, P – 13 dan keterangan saksi dari Penggugat dan dari Tergugat sendiri, atas nama Syaiful Kasim, suami Tergugat), bahwa atas sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 tersebut sesungguhnya hanya dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk dijadikan jaminan kredit di Turut Tergugat I. Apabila tidak ada kesepakatan tersebut, atas dasar apa Tergugat memberikan Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), dari jumlah yang seharusnya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah adanya potongan biaya notaris dan lainnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sesuai keterangan Tergugat kepada Penggugat. Tidak mungkin Tergugat memberikan sejumlah uang tersebut tanpa dasar sama sekali. Jika dikatakan dengan dasar pembelian objek sengketa, apakah sudah ada kesepakatan harga jual beli?, lagi pula bukankah Tergugat bisa memiliki uang tersebut karena hasil penjaminan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 yang dipinjamkan Penggugat kepada Tergugat?;
7. Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran atas adanya kesepakatan jual beli yang sesungguhnya, apalagi menyangkut harga jual beli objek perkara yang sesungguhnya. Benarkah hanya Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagaimana tertera di AJB? (Bukti T – 1) dan benarkan ada penyerahan uang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tersebut? Bukankah pembayaran Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ini hanya fiktif? atau sebesar Rp 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana pengakuan Tergugat dalam jawaban gugatannya setelah dilakukan



pelunasan pada tanggal 6 Oktober 2010 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), padahal AJB diterbitkan pada tanggal 13 Februari 2009 (Bukti T – 3 atau Bukti P – 4);

Hal ini dapat terjadi karena AJB tersebut hanya formalitas dan dibuat tidak di hadapan Turut Tergugat II serta tanda tangan Turut Tergugat II diduga kuat dipalsukan;

Lagi pula Tergugat dalam hal ini melakukan seluruh pembayaran kepada Penggugat, uang yang diperolehnya tersebut dari mana? Bukankah uang tersebut berasal dari hasil penjaminan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 277 Tahun 1996 yang dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat dan ditegaskan sekali lagi apakah Tergugat bisa membuktikan adanya kesepakatan harga jual beli tersebut?;

8. Bahwa Tergugat dengan sendirinya tidak dapat membuktikan adanya perjanjian atau kesepakatan atas penunjukan Penggugat untuk mengelola rumah yang menjadi objek sengketa sebagai tempat kos, yang olehnya Penggugat harus bertanggung jawab kepada Tergugat dan mewajibkan Penggugat membayar uang sejumlah Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) per bulannya kepada Tergugat sebagai setoran atas pengelolaan rumah kos tersebut, sebaliknya Penggugat dapat membuktikan dalil sebaliknya, bahwa keberadaan rumah untuk tempat kos tersebut sudah berlangsung sebelum adanya AJB Nomor 150/2009 (Bukti kesaksian dari ibu Ellen Rumuat);
9. Bahwa Penggugat terbukti berani dan siap dilakukan sumpah pocong, sebaliknya terbukti Tergugat dengan alasan apapun menyatakan tidak mau dilakukan sumpah pocong, sehingga terbukti dalil Penggugat bahwa Tergugat menghalalkan segala cara dengan berbohong (Bukti P - 5). Konkritnya dalil Tergugat bahwa AJB tersebut adalah sah adalah suatu kebohongan;
10. Bahwa terbukti Tergugat dalam dalil-dalilnya tidak didukung oleh alat bukti yang cukup, sebab bukti-bukti surat dari Tergugat (Bukti T – 1 sampai T – 4) baru merupakan 1 (satu) alat bukti, yang kesemuanya ditolak dan atau tidak diakui kebenarannya oleh Penggugat sebab bukti-bukti surat tersebut itulah yang dipermasalahkan dalam gugatan ini; sementara bukti saksi hanya 1 (satu) orang saksi saja, yang berarti 1 (satu) saksi adalah bukan saksi. Saksi tersebut ternyata bukan saksi di bawah sumpah;





11. Bahwa atas bukti keterangan saksi dari Tergugat itu sendiri ternyata tidak mendukung dalil-dalil Tergugat dan Penggugat hanya membenarkan keterangan saksi:
- yang membenarkan jika atas objek sengketa dikuasai Penggugat;
  - yang membenarkan jika awalnya adalah peminjaman sertifikat tanah objek sengketa milik Penggugat, yang peminjaman tersebut dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
  - yang membenarkan jika yang melakukan peminjaman kredit ke Bank (Turut Tergugat I) adalah Penggugat dan Tergugat bersama;
  - yang membenarkan jika adanya bukti T – 4 baru sebatas rencana;
  - yang membenarkan bahwa saksi tidak tahu proses pinjam menjadi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan keterangan saksi atas nama Syaiful Kasim, suami dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, secara jelas membuktikan dalil Penggugat jika benar awal mulanya Penggugat meminjamkan sertifikat tanah miliknya kepada Tergugat untuk dijadikan jaminan hutang di Bank (Turut Tergugat I) secara bersama-sama sehingga uang hasil pencairan dari Turut Tergugat I dibagi 2 (dua) antara Penggugat dengan Tergugat, oleh sebab itu Penggugat ada ikut membayar cicilan kredit kepada Turut Tergugat I melalui rekening Tergugat sesuai Bukti P – 1, P – 2 dan P – 3;
13. Bahwa keterangan saksi tersebut juga membuktikan kebenaran dalil Penggugat sesuai pokok gugatan *in casu*, dari peminjaman sertifikat tanah tersebut berubah menjadi jual beli, padahal jual beli tersebut tidak ada kesepakatan dan AJB Nomor 150/2009 tersebut hanya formalitas saja, sebab dalam tindakan hukum dalam permohonan kredit ke Turut Tergugat I adalah Tergugat sehingga pemegang hak milik atas sertifikat tersebut dari atas nama Penggugat terlebih dahulu dirubah menjadi atas nama Tergugat melalui AJB Nomor 150/2009 tersebut yang hanya untuk sekedar formalitas, bukan dalam arti sesungguhnya telah terjadi kesepakatan jual beli (dalam hal ini hanya jual beli semu atau bohong-bohongan dan pembayaran harga jual beli di AJB Nomor 150/2009 sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) juga fiktif);
14. Bahwa keterangan saksi tersebut juga dengan sendirinya secara otomatis demi hukum membantah kebenaran atas bukti T – 4, karena masih tahap rencana; lagi pula atas Bukti T – 4 tersebut tidak terealisasi



karena, pihak Ikbal Anapu dan istrinya, Yulia Engelen, yang adalah anak Penggugat, menyadari kekhilafannya jika dirinya (mereka) telah diperdaya sedemikian rupa oleh Tergugat dengan pembodohan dan kelicikan Tergugat melalui pemutarbalikan fakta, sehingga mereka akhirnya terpedaya dengan menandatangani di Bukti T – 4 tersebut;

15. Bahwa Turut Tergugat II terbukti tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah beberapa kali dipanggil secara patut dan resmi serta sah berdasarkan ketentuan hukum acara oleh pihak Pengadilan Negeri Manado, sehingga fakta hukum dari ketidakhadirannya tersebut semua dalil-dalil Penggugat yang menyangkut penerbitan AJB Nomor 150/2009 adalah benar, yakni dilakukan penandatangiannya pada AJB tersebut oleh Penggugat dan Tergugat tidak di hadapan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II mengetahui atas AJB tersebut adalah sekedar formalitas alias AJB semu, bukan dalam arti sesungguhnya telah benar-benar terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat; demikian pula mengenai harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang tertera sebagai harga jual beli di AJB Nomor 150/2009 adalah fiktif;

Jadi atas kesimpulan dalam pokok perkara dalam konvensi sebagaimana tersebut di atas, selayaknya dan sepatutnya secara hukum Majelis Hakim *in casu* dapat mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana yang tertuang di petitum surat gugatan;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sesuai bukti-bukti surat dan keterangan para saksi dalam persidangan *in casu* sebagaimana tersebut di atas serta bukti persangkaan, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan kesimpulan atas gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi yang adalah sebagai berikut:

Kesimpulan atas Eksepsi Dalam Rekonvensi:

Bahwa atas kesimpulan dalam konvensi tersebut di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, menjadi satu kesatuan dalam kesimpulan atas eksepsi dalam rekonvensi ini;

Bahwa gugatan Rekonvensi adalah premature, karena yang menjadi pokok gugatan adalah ingkar janji dan melakukan perbuatan melawan hukum/merugikan Penggugat Rekonvensi dengan cara tidak menyetorkan uang kos, karena rumah tersebut diklaim milik Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, padahal yang sesungguhnya tidak pernah ada peralihan kepemilikan atas tanah dan rumah di atasnya milik Tergugat Rekonvensi dan belum menjadi milik Penggugat Rekonvensi, walaupun sudah ada AJB Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II dan peralihan nama di sertifikat tanah hak milik Nomor 277 Tahun 1996 sebagaimana telah dijelaskan secara gamblang di atas, dalam konvensi, yang lagi pula Tergugat sama sekali tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut;

Bahwa oleh karena itu maka atas jawaban gugatan rekonvensi dalam eksepsi ini dapat dikabulkan.

Kesimpulan atas pokok perkara dalam Rekonvensi:

Bahwa atas kesimpulan dalam konvensi tersebut di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, menjadi satu kesatuan dalam kesimpulan atas pokok perkara dalam rekonvensi ini;

Bahwa atas dalil gugatan rekonvensi ini, ternyata Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan rekonvensi ini terbukti berdasarkan fakta hukum di persidangan hanya mengada-ada saja sehingga atas gugatan rekonvensi ini seharusnya ditolak;

Bahwa oleh sebab itu atas gugatan rekonvensi tersebut dengan ini Tergugat Rekonvensi dengan tegas menyatakan:

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil dari Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat Rekonvensi mengenai penyewaan rumah kos yang dimiliki dan dihuni oleh Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa dengan sendirinya maka tidak ada kewajiban apapun dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, yang didalilkan telah merugikan Penggugat Rekonvensi, apalagi didalilkan Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji dan melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa intinya atas jawaban Tergugat Rekonvensi terhadap gugatan rekonvensi dalam Pokok Perkara dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas selayaknya dikabulkan, karena hanya dalil yang mengada-ada;

Kesimpulan atas petitum baik Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Halaman 36 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 K/Pdt/2016



Berdasarkan fakta-fakta hukum dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara, dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi yang terbukti di persidangan *in casu* sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepantasnya atas petitum gugatan Penggugat dalam Konvensi dan jawaban gugatan Tergugat dalam Rekonvensi, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sebagaimana disebut di bawah ini dapat dikabulkan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat dalam petitumnya berketetapan sebagai berikut:

Petitum dalam Konvensi:

1. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena merubah secara sepihak dari perjanjian pinjam Sertifikat Hak Milik Nomor 277/1996 menjadi perjanjian jual beli sebagaimana telah terbit Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II dapat dibatalkan, karena didasarkan pada kausa yang tak halal dan adanya kesalahan prosedur dalam proses penerbitannya oleh Turut Tergugat II;
3. Membatalkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 150/2009 dari Turut Tergugat II karena kausa yang tak halal dan kesalahan prosedur penerbitannya oleh Turut Tergugat II;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan merubah kembali nama pemegang hak di sertifikat hak milik Nomor 277/1996 dari atas nama Tergugat kembali berubah menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan ini, walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai kompensasi perbuatan melawan hukum sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Petitum Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah premature dan tidak dapat diterima;



Dalam Pokok Perkara:

– Menolak gugatan rekonsvensi seluruhnya;

6. Bahwa kontra memori banding dari terbanding sendiri tersirat jelas adanya pengakuan kebenaran fakta hukum jual beli tersebut belum lunas meski sudah ada akta jual beli (AJB) Nomor 150/2009 mungkinkah ada versi lainnya yang sengaja disembunyikan dari Pemohon Kasasi atau kontra memori banding tersebut diperbaharui atau dirubah sebelum sampai ke tangan Majelis Hakim perkara Nomor 49/PDT/2015/PT MND., karena buktinya Majelis Hakim banding seperti tidak dapat menganalisa secara hukum adanya AJB padahal belum lunas ataukah hukumnya sudah diganti, sejak kapan pengantiannya?;
7. Bahwa untuk lebih konkrit dan jelasnya, berikut kutipan kontra memori banding dari Terbanding atau semula tergugat, sekarang termohon kasasi; yang diserahkan dan diterima oleh pembanding atau penggugat, sekarang pemohon kasasi, yang adalah sebagai berikut :.....Terbanding/Tergugat telah menyerahkan uang sejumlah total Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dengan perincian pembayaran awal sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) secara *cash* di hadapan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, pembayaran tahap kedua sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah dicairkannya kredit dengan Turut Terbanding I/Turut tergugat I dan tahap ketiga sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);  
Apakah hal itu luput dari pengamatan dan analisa hukum Majelis Hakim banding karena pada saat pembayaran pertama sudah dibuat Akta Jual Beli (AJB), apakah secara hukum ini dibenarkan? Jika Majelis Hakimnya khilaf sehingga sudah sepatutnya majelis hakim agung kembali memperbaikinya dengan menjunjung tinggi hukum tersebut tanpa ada kepentingan apapun;
8. Bahwa majelis hakim perkara Nomor 288/Pdt.G/2014/PN Mdo., *juncto* perkara Nomor 49/PDT/2015/PT MND., dalam pertimbangan hukumnya mengatakan, yang intinya atas gugatan pemohon kasasi di tingkat Pengadilan Negeri Manado dan Pengadilan Tinggi Manado adalah *Niet Onvenkelijke Verklrad* (N.O.) adalah tidak berdasar sama sekali, sebab perjanjian peminjaman terbukti dan perjanjian jual beli terbukti belum lunas serta perjanjian peminjaman uang ke Bank juga terbukti, namun yang menjadi pokok utama adalah hubungan hukum dalam perjanjian





peminjaman antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, tidak melibatkan suami dari Termohon Kasasi. Jadi, karena tidak ada hubungan hukum dengan suami Termohon Kasasi, bagaimana mungkin Pemohon Kasasi juga harus menggugat suaminya dari Termohon Kasasi tersebut? Demikian pula majelis hakim Pengadilan Tinggi Manado, yang mengatakan tidak turut ditariknya pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai turut digugat adalah kekeliruan, karena pokok perkara adalah perikatan pinjam dan menjadi jual beli yang ternyata tidak lunas sehingga seharusnya diterbitkan perjanjian jual beli, bukan akta jual beli, namun karena alasan tertentu maka soal akta jual beli ini semula Pemohon Kasasi tidak mempermasalahkan hingga akhirnya Termohon Kasasi dilakukan gugatan karena melupakan dan mengingkari kesepakatan pokoknya, yaitu perjanjian pinjam meminjam;

9. Jadi kesimpulannya, para Majelis Hakim *in casu* telah mengabaikan fakta hukum pokok gugatan yakni perjanjian pinjam meminjam yang hanya dilakukan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, sehingga sangat wajar tidak menarik suami Termohon Kasasi sebagai Tergugat akibat tidak memiliki hubungan hukum, namun soal jual beli dimintakan pembatalan di petitum gugatan karena dalam posita sudah diuraikan akibat perjanjian pinjam meminjam itu direkayasa dilakukan jual beli, yang jual beli itupun fakta hukumnya adalah belum atau tidak lunas;
10. Bahwa khusus pada majelis hakim Pengadilan Tinggi Manado yang mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi juga adalah suatu kesalahan akibat berkas bukti yang membuktikan fakta hukum jual beli belum lunas meski sudah ada akta jual beli, ternyata tidak turut dilampirkan dalam berkas yang dilimpahkan ke Pengadilan Tinggi sehingga akibatnya majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak mengetahui jika fakta hukumnya adalah demikian; bagaimana ini bisa terjadi?
11. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut sangat tidak mendasarkan pada fakta-fakta hukum di persidangan sebagaimana tersebut di atas, sehingga salah dalam melakukan penerapan hukumnya;
12. Bahwa untuk lebih jelas dan lebih lengkapnya memori kasasi ini maka Pemohon Kasasi sengaja *copy paste* kesimpulan dari Pemohon Kasasi atas fakta-fakta hukum di persidangan perkara Nomor 228/Pdt.G/2014/PN Manado sebagaimana tersebut di atas, agar pihak Majelis Hakim Agung



tingkat kasasi Mahkamah Agung dapat meneliti kembali seluruh berkas yang ada di Pengadilan Negeri Manado dan yang diserahkan di Pengadilan Tinggi Manado serta melakukan sesuai kewenangannya akibat terjadinya kekhilafan dari oknum yang tidak mengirimkan berkas bukti tidak seutuhnya/ selengkapny dari Pengadilan Negeri Manado ke Pengadilan Tinggi Manado, yang berakibat Majelis Hakim banding Pengadilan Tinggi sangat keliru dalam menjatuhkan putusannya dengan mengabulkan gugatan rekonvensi, karena fakta hukum belum ada pelunasan jual beli tidak dapat dilihat dan dipertimbangkan, yang mungkin saja pada saat diajukan memori kasasi ini besar kemungkinan pihak oknum tersebut akan berupaya cara untuk menutupinya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum yaitu pembatalan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat dan ternyata Penggugat telah menarik pula Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dalam hubungannya dengan fasilitas kredit atas nama Tergugat dan suami Tergugat (Syaiful Kasim) sebagai Debitur dan Turut Tergugat I sebagai Kreditur dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) objek sengketa atas nama Tergugat dimaksud telah dijadikan jaminan kredit. Dikarenakan SHM objek sengketa yang dijadikan pokok perkara dalam perkara *a quo* dimohonkan untuk dibatalkan telah menjadi jaminan kredit Tergugat dan suaminya (syaiful Kasim) kepada Turut Tergugat I, maka Syaiful Kasim selaku suami Tergugat harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dengan demikian maka gugatan Penggugat cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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 RAMNA NENTO 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RAMNA NENTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera

Halaman 41 dari 42 hal.Put. Nomor 1625 K/Pdt/2016



Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,  
NIP: 19610313 198803 1003