



**PUTUSAN**

**Nomor 215 PK/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. **HARIJANTO LATIFAH**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Pura X Nomor 16, RT..007/RW.006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bonar Sibuea, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Melati XII, Blok BS-47, Nomor 7, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2014;
- II. **SUWARNO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Selatan Blok C Nomor 18, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- III. **SETHEVEN SUWITO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Barat Nomor B-126, RT.001/RW.007, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jhonly O.K Pasaribu, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Setia Kawan Raya Nomor 20, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2014;

Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV;

melawan

- I. **TRI RAHADIAN SAPTA PAMARTA**, bertempat tinggal di Jalan Duku Nomor 1 RT. 003 RW. 005, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- II. **Drs. HERU SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Duku Nomor 1, RT.003/RW.005, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof.Dr. Moediarti Trisnangsih, S.H.,Sp.I.,M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Maleo Raya, Blok JA2/2, Sektor 9, Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2015;

Hal. 1 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



**III. MAKBUL SUHADA, S.H.**, Notaris dan PPAT, beralamat di  
Jalan Mayor Oking Nomor 63, Central Ruko Cibinong, Blok  
B/29 Cibinong, Kabupaten Bogor;

**IV. Ny. GOUW SIOE KIM**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Pura  
X Nomor 16, RT.007/RW.006, Kelurahan Pluit, Kecamatan  
Penjaringan, Jakarta Utara;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon  
Kasasi/Terbanding I, II, III, IV/Penggugat I, II-Tergugat III-Turut  
Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon  
Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II,  
III/Tergugat I, II, IV, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali  
terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 895 K/Pdt/2013, tanggal 24  
September 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya  
melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon  
Kasasi/Terbanding I, II, III, IV/Penggugat I, II-Tergugat III-Turut Tergugat,  
dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara para pihak:
  - a. Penggugat I adalah anak kandung dari Penggugat II Kutipan Akte Kelahiran Penggugat I Nomor 81/1982 (bukti P.2);
  - b. Hubungan antara Tergugat I dan Turut Tergugat;  
Turut Tergugat adalah Isteri dari Tergugat I sesuai dengan yang tersebut dalam Akta Notaris Makbul Suhada, S.H., Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007;
  - c. Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II;  
Menurut keterangan Tergugat II bahwa Tergugat I adalah kakak dari Tergugat II;
  - d. Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat IV;  
Dalam Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut., Tergugat IV adalah sebagai pihak Penggugat dan Tergugat I adalah sebagai pihak Tergugat;
2. Bahwa Proses terjadinya jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5441 Kalibata sebagai berikut:
  - a. Pada sekitar bulan November tahun 2006 Tergugat II menawarkan tanah dan bangunan ruko milik kakaknya Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Desa Kalibata;



- b. Pada waktu menawarkan, Tergugat II memperlihatkan sertifikat asli kepada Penggugat II;
- c. Harga yang ditawarkan untuk tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II adalah Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah);
- d. Penggugat II meminta bantuan Ir. Budi Handoyo Christanto, untuk menilai harga yang layak untuk tanah dan bangunan ruko dan menurut hasil penilaiannya bahwa harga yang layak maksimal Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- e. Tergugat II kemudian menyetujui harga Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- f. Selanjutnya Penggugat II menyatakan kepada Tergugat II bahwa bersedia membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur, harga dan pembayaran secara angsuran tersebut disetujui oleh Tergugat II;
- g. Bahwa Penggugat II menyatakan kepada Tergugat II bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah untuk anak kandungnya sehingga dalam akta jual beli yang akan bertindak sebagai pembeli adalah anak kandungnya (Penggugat I);
- h. Bahwa Tergugat II menyatakan akan mengurus dan mencari Notaris untuk pembuatan akta-akta yang diperlukan, termasuk besarnya harga yang akan ditulis dalam Akta Jual Beli tersebut;
- i. Bahwa selama dalam proses jual beli ini Penggugat II hanya bertemu dengan Tergugat II dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I;
- j. Bahwa uraian atau data-data lengkap mengenai tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut:
- Luas tanah : 372 m<sup>2</sup>;
  - Luas Bangunan : 790 m<sup>2</sup>, empat tingkat;
  - Lokasi/tempat : Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 5 C, D, E, RT. 007/RW. 08 (dahulu RT.009/RW.01) Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan;
  - Batas-batas :

Sebelah Barat	Jalan Raya Pasar Minggu;
Sebelah Timur	8.639.22881195 milik Hari Yudha (alm);
Sebelah Utara	B.543.493 11993 milik Haji



Uspar;

Sebelah Selatan B.645.2283 11995 milik Haji  
Asmat;

- Surat-surat : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Desa Kalibata;
- Nama Pemegang Hak: Hadjanto Latifah (bukti P.3);
- Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 35/IMB/SIK/93, tanggal 18 Mei 1993;

Untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan";

3. Bahwa untuk sah dan sempurnanya jual beli tanah dan bangunan sertifikat Nomor 544/Kalibata tersebut antara Tergugat I dan Penggugat I telah dibuat 3 (tiga) macam Akta Perjanjian:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli;
- b. Akta Kuasa untuk Menjual;
- c. Akta Persetujuan untuk Menjual;

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan yang dijual tersebut adalah sebagai harta bersama antara Tergugat I/Suami dengan Turut Tergugat/Istri Tergugat I, maka dibuat Akta Persetujuan untuk Menjual;

Ad.a. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dibuat oleh dan di hadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., dengan Akta Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 (bukti P.4) yang intinya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I menyatakan memiliki, berkuasa dan berhak atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata tertulis atas nama Harijanto Latifah/Tergugat I seluas 372 m<sup>2</sup>;
- Pihak pertama Tergugat I berjanji dengan ini untuk mengikatkan diri untuk menjual tanah dan bangunan berikut isinya kepada Penggugat I;
- Pihak kedua/Penggugat I dengan ini mengikatkan diri untuk membeli tanah berikut dengan isinya dari pihak pertama/Tergugat I;
- Harga keseluruhan tanah tersebut yang disebut dalam APJB adalah sebesar Rp2.843.340.000,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah). Untuk penerimaan jumlah uang tersebut maka akta ini berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan atau kwitansi yang sah;
- Pihak pertama/Tergugat I dengan ini berjanji dan menyatakan bahwa selama Akta Jual Beli belum dilaksanakan maka pihak

Hal. 4 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama/Tergugat I tidak akan menjaminkan, mengalihkan dan atau melepaskan tanah tersebut kepada pihak lain maupun kepada pihak kedua (terdapat salah tik, seharusnya ditulis pihak ketiga);

- Semua biaya-biaya, iuran-iuran, pajak-pajak dan atau biaya-biaya lainnya yang timbul dari akta ini ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua/Penggugat I;
- Ketentuan-ketentuan lain yang tidak dan atau belum cukup diatur dalam akta ini akan diputuskan berdasarkan musyawarah untuk mencapai mufakat oleh para pihak;
- Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, maka para penghadap memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Ad. b. Bahwa Akta Kuasa untuk menjual dibuat oleh dan di hadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., dengan Akta Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 (bukti P.5) yang intinya sebagai berikut:

- Penjual/Pihak I/Tergugat I memberi kuasa kepada Pembeli Pihak II/ Penggugat I untuk menjual termasuk diantaranya mengurus surat- surat jual beli, menandatangani akta serta menerima uang dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa/Penggugat I atas tanah dan bangunan tersebut;
- Untuk urusan tersebut penerima kuasa/Penggugat I berhak menghadap di hadapan siapapun juga, termasuk (tetapi tidak terbatas) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau pejabat-pejabat lain yang berwenang, membuat, menandatangani akta-akta dan atau surat-surat lainnya, menerima uang dan memohon balik nama sertifikat hak atas tanah di kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ke atas nama pihak II/Penggugat I yang semuanya dilakukan atas persetujuan Pemberi Kuasa/Tergugat I kepada Penerima Kuasa Penggugat I;

Tentang akta ini dengan segala akibatnya para penghadap (Tergugat I dan Penggugat I) memilih domisili yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat/Istri Tergugat I hadir pada waktu dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa

Hal. 5 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

untuk Menjual Nomor 3;

Bahwa Akta Nomor 2 dan Akta Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 menurut hukum sebagai suatu perjanjian dan keduanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Bahwa kedua akta itu menurut hukum adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi ketentuan dalam pasal-pasal dalam KUHPerdara sebagai berikut:

Pasal 1320:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Pasal 1338:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Pasal 1339:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang; Pasal 1458:

Bahwa jual-beli telah terjadi antara kedua pihak seketika setelah orang-orang ini (penjual dan pembeli) mencapai sepakat tentang bendanya dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Ad. c. Bahwa untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, Tergugat I telah memperoleh persetujuan dari Ny. Gouw Sioe Kim/ Turut Tergugat, istri Tergugat I sebagai syarat sahnya tindakan Tergugat I menjual tanah dan bangunan tersebut sebagai harta bersama; Persetujuan dari turut Tergugat kepada Tergugat I dibuat oleh dan di hadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 (bukti P.6) yang intinya sebagai berikut:

1. Turut Tergugat memberi persetujuan kepada Tergugat I khusus

Hal. 6 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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)





untuk kepentingan menjual, melepaskan hak, mengoperkan dan menyerahkan dengan cara bagaimanapun dengan ketentuan dan syarat-syarat yang lazim dipergunakan serta harga yang dianggap layak oleh penerima persetujuan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut;

2. Turut Tergugat memberi persetujuan kepada Tergugat I untuk mengadakan perundingan-perundingan, persiapan-persiapan penandatanganan perjanjian-perjanjian dengan harga dan syarat-syarat serta ketentuan yang dianggap baik oleh penerima persetujuan, menandatangani dokumen-dokumen lain yang diperlukan, surat-surat/akta yang diperlukan termasuk Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menghadap pejabat/instansi yang diperlukan, memohon, memberikan keterangan-keterangan menerima harga penjualannya dan/ganti rugi pelepasan hak dan kepentingan dan/atau hasil dengan nama apapun juga pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta memberikan kwitansinya yang sah;

4.a. Bahwa sebagai kelanjutan jual beli yang dituangkan dalam Akta Notaris tersebut di atas Nomor 2 dan Nomor 3 keduanya tertanggal 9 Februari 2007 dan Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007, Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

- |      |                                         |                          |
|------|-----------------------------------------|--------------------------|
| a.1. | 22 Februari 2007, Penggugat I membayar  | Rp3.500.000.000,00       |
|      | (bukti P-7)                             |                          |
| a.2. | 27 November 2007, Penggugat II membayar | Rp 250.000.000,00        |
|      | (bukti P-8)                             |                          |
| a.3. | 19 Februari 2008, Penggugat II membayar | <u>Rp 917.500.000,00</u> |
|      | (bukti P-9)                             |                          |
|      | Jumlah                                  | Rp4.667.500.000,00       |

Jumlah tersebut adalah untuk

- |                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| - Membayar harga tanah dan bangunan     | Rp4.500.000.000,00 |
| - Biaya-biaya yang timbul dari akta ini | Rp 167.500.000,00  |

b. Semua pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat II dengan tanda terima kwitansi yang juga ditandatangani oleh Tergugat II;

Bahwa meskipun semua pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat II namun Tergugat I secara formal telah mengakui menerima pembayaran sebagai berikut:

1. Di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Februari 2007 (bukti P.4) Tergugat I menerima	Rp2.843.340.000,00
2. Tergugat I mengakui menerima US\$.100.000,00;	
Equivalent	<u>Rp 920.000.000.00</u>
Jumlah	Rp3.763.340.000,00

5. Bahwa Penggugat I selaku pembeli telah menerima penyerahan dari Tergugat I sebagai penjual barang-barang dan surat-surat yang diserahkan oleh Tergugat II sebagai berikut:

- Kunci-kunci dan fisik bangunan pada bulan Maret atau April 2007 diserahkan oleh Tergugat II kepada Ir. Budi Handoyo Christanto sebagai orang kepercayaan Penggugat II dan juga yang akan melaksanakan Renovasi;
- Asli Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata dan asli Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 35/IMB/SIK/93 tanggal 18 Mei 1993 (bukti P.10) diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II pada bulan September atau Oktober 2007;

Dengan telah diserahkannya asli sertifikat tanah dan bangunan tersebut dan kunci-kunci bangunan serta surat keterangan IMB maka telah terjadi penyerahan secara hukum (*juridische levering*) dan penyerahan secara *physic/nyata* (*feitelijk levering*) dengan demikian secara hukum hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah kepada Pembeli/ Penggugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 Jo. Pasal 621 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1459 KUHPerdara berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616;

Pasal 612 berbunyi:

Penyerahan bangunan yang dijual dilakukan dengan cara penyerahan kunci-kunci dari bangunan tersebut”;

Bahwa semenjak penyerahannya kunci-kunci dan fisik bangunan pada bulan Maret atau April 2007 maka tanah dan bangunan itu telah ada dalam kekuasaan (*bezit*) Penggugat 1 sampai pada saat ini;

Lagi pula Penggugat I dan Penggugat II sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk:

- Biaya-biaya renovasi (bukti P.11) Rp1.026.902.900,00;
- Uang keamanan Komplek Ruko 2 (dua) tahun, bayar & sambung kembali line Telepon + Listrik per 28 November 2007 (bukti P.12) Rp28.017.115,00;

Hal. 8 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

6. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 (bukti P.13) yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris atas permintaan Tergugat I secara melawan hukum yang intinya sebagai berikut:
- Bahwa dalam akta pembatalan tersebut disebutkan bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum dan antara pihak-pihak (antara Tergugat I/pemberi kuasa dan Penggugat I) penerima kuasa tidak mempunyai sesuatu hak atau sesuatu kewajiban; Bahwa Tergugat III sebagai Notaris dalam pembuatan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tanpa memberi tahu atau seijin Penggugat I sebagai pihak yang menerima kuasa atau bahwa akta tersebut telah dibuat secara sepihak sehingga secara nyata Tergugat III sebagai Notaris telah melanggar Sumpah Jabatan Notaris dan ketentuan dalam Pasal 16 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2006 serta bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara;
  - Bahwa setelah mengetahui adanya Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tersebut dari Saudara Kukuh Sri Widodo pada sekitar bulan Agustus atau September tahun 2008 Penggugat II segera menemui Tergugat III dan menyatakan keberatan atas dibuatnya Akta Pembatalan tersebut dengan menunjukkan kwitansi-kwitansi pembayaran; Atas dasar keberatan tersebut kemudian Tergugat III sebagai Notaris membuat akta pembatalan dengan nomor dan tanggal yang sama yakni Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan dibubuhi kalimat tambahan sebagai berikut: dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum" (bukti P.14 lihat tanda panah); Bahwa Tergugat III sebagai Notaris tidak memberi salinan asli dari Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2007 "yang tidak ada kalimat tambahan tersebut" kepada Penggugat I maupun kepada Penggugat II, diduga karena merasa bersalah membuat Akta Pembatalan tanpa ada persetujuan Penggugat I;
  - Disamping itu Penggugat I dengan surat tanggal 18 April 2010 (bukti P.15) juga telah minta Tergugat III sebagai Notaris untuk membatalkan akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008; Atas permintaan Penggugat I tersebut maka Tergugat III telah membuat pernyataan tanggal 18 Mei 2010 (bukti P.16) yang intinya sebagai berikut:
    - Benar bahwa akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dikeluarkan atas permintaan Pihak Pertama/Tergugat I;

Hal. 9 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pada saat pembuatan akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 Pihak kedua/Penggugat I tidak hadir karena tidak diberitahu diundang;
3. Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 merupakan Akta Pembatalan atas Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007;
4. Dengan ketidakhadiran pihak kedua I Penggugat I, pihak pertama/ Tergugat I tetap meminta untuk dibuatkan akta pembatalan;
5. Maka dengan demikian akta atas ketidakhadiran pihak kedua I Penggugat I dalam akta pembatalan tersebut dinyatakan cacat hukum sehingga tidak berlaku dan batal demi hukum;

Dengan demikian Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 dinyatakan tetap berlaku. Surat ini dibuat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun juga;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana diuraikan diatas maka secara yuridis jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat atas pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 adalah sah secara hukum karena memenuhi dan sesuai dengan Pasal 1320, 1338, 1339 KUH Perdata dan dilakukan dengan persetujuan Istri Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Persetujuan Untuk Menjual Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 yakni persetujuan dari Isteri penjual/Tergugat I;

Bahwa persetujuan tersebut adalah sesuai dengan Pasal 35 (1) dan Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan yang intinya sebagai berikut:

- Pasal 35 (1) "bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama";
- Pasal 36 (1) "bahwa mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak;

Bahwa akta-akta tersebut Nomor 3, Nomor 2 dan Nomor 1 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., sebagai Akta Otentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 (7) yang menyebutkan: "Akta Notaris adalah Akta Otentik";

Bahwa pengertian Akta Otentik adalah suatu "bukti yang sempurna" sebagaimana tersebut dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Hal. 10 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

Suatu akta otentik memberikan diantara pihak beserta para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya“;

- 2) Bahwa telah terjadi pembayaran atas harga tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I;
- 3) Bahwa dengan telah diserahkannya sertifikat asli dari tanah dan bangunan tersebut Nomor 544 dan dengan telah diserahkannya kunci-kunci bangunan serta Surat Keterangan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 Jo. Pasal 612 KUHPerdara, maka hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah dari penjual/Tergugat I kepada pembeli/Penggugat I;
- 4) Bahwa semenjak diserahkannya tanah dan bangunan tersebut dari penjual/Tergugat I kepada pembeli/Penggugat I pada tahun 2007, tanah dan bangunan tersebut ada dalam kekuasaan (*bezit*) Penggugat I;
- 5) Bahwa akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 adalah cacat hukum oleh karena itu batal demi hukum;  
Bahwa atas dasar-dasar tersebut di atas maka Penggugat I secara nyata dan secara hukum telah menguasai dan memiliki tanah dan bangunan tersebut;
- 6) Bahwa atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007, harganya telah dibayar dengan lunas, tanah dan bangunan telah diserahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II, telah diletakkan sita jaminan dengan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 03/CB/2009 Jo. Perkara Reg. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jak.Ut.;  
Karena tanah dan bangunan tersebut terletak di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat Nomor W10.44.984/HK.02/III/09 tanggal 13 Maret 2009 minta bantuan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan sita jaminan;  
Selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan sita jaminan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. Jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 23 Maret 2009 (bukti P. 17);  
Atas dasar penetapan tersebut telah diletakkan sita jaminan dengan berita acara Nomor 04/Del/2009/PN.Jak.Sel. tanggal 30 Maret 2009. (bukti P.18);

Hal. 11 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagai sebab dari sita jaminan tersebut adalah oleh karena Tergugat I tidak membayar hutang yang sudah jatuh tempo kepada Tergugat IV kemudian Tergugat IV menggugat Tergugat I pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang didaftarkan pada 24 November 2008, Register Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. Dalam perkara ini Tergugat IV minta sita jaminan atas tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 544 yang telah dijual pada tanggal 9 Februari 2007 oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan telah menjadi milik Penggugat I; Dalam Perkara Nomor 330 Penggugat I mengajukan bantahan I perlawanan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juli 2009 Register Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut.;

Dalam Perkara ini Penggugat I bertindak sebagai Pembantah melawan Tergugat I sebagai Terbantah I dan Tergugat IV Setheven Suwito sebagai Terbantah II;

Bahwa perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut. telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 Februari 2010 yang memenangkan Terbantah I/Tergugat I dan Terbantah II/Tergugat IV; Bahwa atas putusan tersebut Penggugat I/Pembantah mengajukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

- 7) Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atas permintaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan surat Nomor W10-U3/1987/Hk.02.042.111/09 tanggal 30 Maret 2009 (bukti P. 19). Sebagai akibatnya maka tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I tidak dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat I;

Sebagai akibat selanjutnya maka arus kas (*cash flow*) Penggugat I menjadi kacau, karena Penggugat I tidak dapat memperoleh pinjaman Bank dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut sehingga sangat merugikan Penggugat I sebagai pihak pembeli;

- 8) Berdasarkan bukti-bukti dan fakta yuridis tersebut Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah bahwa: "setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"; Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Arrest Hooge

Hal. 12 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

### 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

Raad tanggal 31 Januari 1919 adalah sebagai berikut:

- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;
- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang melanggar kepentingan atau hak orang lain;
- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan;
- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan moral dan etika;

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan tersebut di atas maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini:

- 1) Bahwa Tergugat I (sebagai pemberi kuasa) tanpa sepengetahuan Penggugat I (sebagai penerima kuasa) telah mencabut/membatalkan kuasa yang diberikan kepada Penggugat I dengan Akta Notaris Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yakni:

- Telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya yakni bahwa Tergugat I sebagai pemberi kuasa tidak melakukan kewajibannya untuk mematuhi ketentuan dalam Akta Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut;
- Tergugat I juga melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yakni dengan minta dibuatkan Akta Pembatalan tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepentingan atau hak Penggugat I;

Bahwa Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 mengenai pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 seolah-olah telah disampaikan kepada dan diterima oleh Penggugat I dengan mencantumkan tanda terima yang ditanda tangani oleh Penggugat I, padahal Penggugat I tidak pernah menandatangani tanda terima tersebut atau dengan kata lain tanda tangan Penggugat I telah dipalsukan (lihat bukti P.20 dengan tanda panah);

Dengan melakukan pelanggaran atas dua ketentuan tersebut maka Tergugat I juga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan bertentangan dengan moral dan etika;

- a) Bahwa Tergugat I telah memberi pernyataan yang salah kepada Notaris

Hal. 13 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

Makbul Suhada, S.H., yakni "bahwa Penggugat I/Penerima Kuasa tidak memenuhi kewajibannya;

Padahal didalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 tidak ada kewajiban apapun dari Penggugat II Penerima Kuasa kepada Tergugat I/Pemberi Kuasa;

Adapun yang disebut dalam Akta Kuasa Untuk Menjual itu pada intinya adalah hak dari Penggugat I yakni hak atau kuasa untuk menjual, mengurus surat-surat jual belinya, menandatangani akta serta menerima maupun menghadap pejabat, mohon balik nama menjadi milik Penggugat I dan sebagainya. Oleh karena itu Akta Pembatalan Nomor 5 tanggal 31 Juli 2008 adalah batal demi hukum;

- b) Bahwa Tergugat I telah ingkar janji dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan bunyi Pasal 03 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dari Notaris Makbul Suhada, S.H., yang berbunyi sebagai berikut:

Pihak Pertama/Tergugat I dengan ini berjanji dan menyatakan bahwa selama Akta Jual Beli belum dilaksanakan, maka pihak Pertama/Tergugat I tidak akan menjaminkan, mengalihkan dan/atau melepaskan tanah tersebut kepada pihak lain maupun kepada pihak Ketiga (dalam akta tertulis pihak Kedua);

Dalam kenyataannya Tergugat I telah membiarkan Tergugat IV minta sita jaminan atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Nomor 544 padahal sebagai pihak penjual Tergugat I mempunyai kewajiban untuk melindungi pihak Pembeli/Penggugat I. Bahwa oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, bertentangan dengan moral dan etika;

- c) Bahwa Tergugat I telah membuat Surat Nomor 00315A/III/2008, tanggal 27 Agustus 2008 yang dialamatkan kepada Penggugat II yang isinya bahwa Tergugat I minta supaya Penggugat II mengembalikan Sertifikat tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 544. Surat tersebut seolah-olah telah disampaikan kepada dan telah diterima oleh Penggugat I dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Penggugat I. Padahal Penggugat I tidak pernah menerima dan menandatangani tanda terima bertanggal 20 Agustus 2008 (lampiran bukti P.21 dengan tanda panah);
- d) Bahwa Tergugat I juga telah membuat surat penitipan sertifikat asli tanah dan bangunan tersebut tanggal 14 Februari 2007 (bukti P.22) yang pada intinya sebagai berikut:

Hal. 14 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menyatakan menitipkan sertifikat tanah dan bangunan kepada Tergugat II untuk pengecekan keabsahan sertifikat-sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;

Apabila pengecekan sudah selesai Tergugat II akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Tergugat I dengan alasan bahwa pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan tersebut belum diterima oleh Tergugat I;

Surat ini adalah suatu rekayasa bahwa sertifikat tanah dan bangunan tersebut yang telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II seolah-olah tidak benar;

Pada kenyataannya sertifikat tersebut diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II sebagai realisasi jual beli dan diserahkan setelah Penggugat I membayar Rp3.500.000.000,00 dari harga Rp4.500.000.000,00 atau telah membayar lebih dari 77% dari harga tanah dan bangunan tersebut;

- e) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membuat surat tanggal 14 Februari 2007 (bukti P.23) yang menyatakan bahwa kunci-kunci ruko hanya dititipkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk maksud pengecekan lokasi (ruko) dan setelah selesai akan dikembalikan kepada Tergugat I. Surat ini adalah suatu rekayasa bahwa kunci-kunci bangunan (ruko) yang diterima oleh Ir. Budi Handoyo Christanto yang mewakili Penggugat I dan II atau seolah-olah tidak sah;

Pada kenyataannya kunci-kunci tersebut diserahkan dengan sukarela oleh Tergugat II kepada Ir. Budi Handoyo Christanto mewakili Penggugat I dan Penggugat II sebagai realisasi jual-beli;

- f) Disamping melakukan perbuatan melanggar hukum seperti tersebut di atas Tergugat I juga telah melanggar Pasal 1491 KUH Perdata yakni bahwa Tergugat I sebagai penjual mempunyai kewajiban kepada pembeli agar pembeli dapat menguasai benda yang dibelinya dengan aman dan tenteram

- 2) Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Atas perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., Penggugat I melakukan bantahan melawan Tergugat I/Terbantah I dan Tergugat IV/Terbantah II pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdaftar dalam Reg. Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut.;

Dalam perkara ini Tergugat II telah memberikan kesaksian bohong

Hal. 15 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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)



dengan menyatakan bahwa Penggugat I hanya membayar Rp2.843.340.000,00 padahal Penggugat I dan Penggugat II telah membayar Rp4.667.500.000,00 yang diterima oleh Tergugat II sebagaimana tersebut dalam angka 4.a.; Bahwa dari apa yang diuraikan di atas maka dapat ditarik kesimpulan Tergugat II sudah melakukan kebohongan yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II sehingga atas Tanah dan Bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I diletakkan sita jaminan;

3) Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III adalah sebagai berikut:

a) Bahwa Tergugat III sebagai Notaris atas permintaan sepihak Tergugat I telah membuat Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 (bukti P. 13) yang membatalkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 9 Februari 2007 tanpa memberitahukan Penggugat I sebagai penerima kuasa; Bahwa alasan Tergugat I minta pembatalan tersebut karena Penggugat I *wanprestasi*;

Bahwa yang berhak menyatakan seseorang *wanprestasi* adalah Pengadilan melalui proses yang adil dan terbuka;

Atas akta pembatalan tersebut Penggugat II mengajukan keberatan kepada Tergugat III dan minta supaya akta pembatalan tersebut dibatalkan;

Atas permintaan Penggugat II maka Tergugat III membuat akta dengan nomor dan tanggal yang sama yakni Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan tambahan kalimat sebagai berikut:

dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum" (bukti P.14);

Bahwa untuk lebih jelas maka dengan singkat dapat diuraikan sebagai berikut:

- Tergugat III atas permintaan sepihak Tergugat I telah membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

Setelah ada keberatan Penggugat II maka Tergugat III membuat Akta pembatalan dengan nomor dan tanggal yang sama (Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008) ditambah dengan kalimat seperti tersebut diatas, yakni:

"dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum";

b) Disamping membuat dua akta pembatalan tersebut, Tergugat III juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membuat Surat Pernyataan tanggal 12 Februari 2010 (bukti P.24) yang dibuat untuk bukti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara banding Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., sebagai berikut:

- Benar telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yakni bahwa Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat I untuk menjual tanah dan bangunan tersebut;
- Benar telah membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan alasan Penggugat I *wanprestasi*;
- Benar bahwa Tergugat III sebagai Notaris telah di perintahkan oleh Penggugat II untuk menambahkan kalimat pada Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 sebagai berikut;  
"dan apabila ada yang tidak sesuai maka menjadi batal demi hukum";
- Bahwa Tergugat III sebagai Notaris telah menyadari kesalahannya dengan penambahan kalimat tersebut tanpa minta dan memberitahukannya kepada Tergugat I;

Catatan:

Bahwa Penggugat II tidak pernah memerintahkan untuk menambahkan kata-kata tersebut;

Pernyataan ini jelas-jelas merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

- c) Tergugat III sebagai Notaris telah melanggar sumpah jabatan sebagaimana tersebut dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 yang antara lain berbunyi bahwa "akan menjalankan jabatan Notaris dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak";

Di samping itu Tergugat III sebagai Notaris juga telah melanggar kewajiban Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 (12) undang-undang tersebut di atas yang berbunyi: "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum"; Dalam hal ini Tergugat III sudah berbuat tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak lain yang terkait, yakni kepentingan pihak Penggugat I dan Penggugat II;

Adapun pelanggaran tersebut merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa oleh karena itu Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli

Hal. 17 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

2008 adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum karena akta pembatalan tersebut tidak mempunyai dasar hukum apapun bahkan bertentangan dengan kepatutan dan bertentangan dengan kewajiban jabatan Tergugat III sebagai Notaris;

Dengan demikian Tergugat III sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya membuat Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 telah bertindak melampaui batas kewenangannya dan tindakannya tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku lagipula materinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Bahkan Tergugat III selaku Notaris sebetulnya berhak untuk menolak dan seharusnya menolak permintaan Tergugat I yang minta dibuatkan Akta Pembatalan Kuasa Untuk Menjual tersebut, karena permintaan pembatalan tersebut tidak mempunyai dasar hukum apapun dan tidak sesuai dengan kenyataan;

Bahwa tindakan dan perbuatan hukum Tergugat III telah melakukan kesalahan dalam menjalankan profesinya atau jabatannya sebagai seorang Notaris. Tergugat III telah melanggar kewenangan, kewajiban, dan larangan yang ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Tergugat III dalam membuat Akta Pembatalan Kuasa Untuk Menjual Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tidak berpegang teguh pada azas kecermatan/kehati-hatian dan sebagai pejabat umum dalam membuat akta tersebut tidak menjaga "kepentingan pihak yang terkait";

Bahwa Tergugat III sebagai Notaris harus mempertanggungjawabkan menurut undang-undang atas tindakan dan perbuatan hukum yang telah membuat Akta Pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 tersebut, demikian juga Tergugat I harus mempertanggungjawabkan karena memberikan keterangan yang tidak benar kepada Tergugat III selaku Notaris;

- 4) Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat IV adalah sebagai berikut:

Bahwa didalam perkara Nomor 330 antara Tergugat IV Setheven Suwito sebagai Penggugat melawan Tergugat I sebagai Tergugat. Tergugat IV telah minta sita jaminan atas Tanah dan Bangunan tanpa meneliti terlebih dahulu apakah Tanah dan Bangunan tersebut masih milik Tergugat I;

Walaupun setelah mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan tersebut

Hal. 18 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

pada tanggal 9 bulan Februari 2007 telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I yakni dari bantahan Penggugat I terhadap Tergugat I dan Tergugat IV di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Tergugat IV tidak peduli atas bantahan Penggugat I bahkan ikut membantu dan berpihak pada Tergugat I untuk memenangkan Tergugat I dalam perkara bantahan Nomor 242/Pdt.Bth/ 2009/PN.Jkt.Ut.;

## 5) Perbuatan Turut Tergugat;

Bahwa Turut Tergugat sebagai istri dari Tergugat I, telah memberi persetujuan kepada suaminya/Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, surat persetujuan tersebut dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007;

Bahwa persetujuan untuk menjual tersebut pada intinya meliputi persetujuan untuk:

- Menjual;
- Menentukan pembeli;
- Menentukan harga;
- Menentukan syarat-syarat jual beli;
- Menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan;

(bukti akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 terlampir - bukti P.6);

Adapun maksud daripada diikutsertakannya istri Tergugat I sebagai Turut Tergugat adalah agar supaya tidak kurang pihak dan supaya Turut Tergugat mematuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II maka telah terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat I;

Bahwa besarnya kerugian Penggugat I adalah Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

### 1. Kerugian Material;

- a. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mempertahankan hak Penggugat I semenjak tahun 2008 sampai sekarang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b. Bahwa oleh karena Penggugat I tidak dapat melakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat I, maka Penggugat I semenjak tahun 2009 tidak dapat memperoleh pinjaman dari Bank dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut, sehingga arus kas (cash flow) Penggugat I menjadi kacau yang

Hal. 19 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian dengan perkiraan sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

## 2. Kerugian Immaterial:

Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sehingga tanah dan bangunan tersebut yang telah dibeli, telah dibayar dan hak kepemilikannya menurut hukum telah berpindah tangan kepada Penggugat I tetapi oleh karena atas tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita jaminan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka kepastian hukum Penggugat I atas tanah dan bangunan tersebut menjadi terganggu;

Oleh karena gangguan tersebut maka Penggugat I tidak dapat sepenuhnya menjalankan usaha-usaha dengan sepenuh waktu dan konsentrasi penuh maka Penggugat I mengalami kerugian. Disamping itu karena perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka nama baik, harkat dan martabat Penggugat I dan Penggugat II menjadi tercemar;

Oleh karena gangguan dan pencemaran nama baik tersebut maka Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian Immaterial yang diperkirakan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

## 7. Bahwa gugatan ini diajukan untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Pengadilan yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini atas dasar sebagai berikut:

- a. Dalam Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H., disebutkan bahwa mengenai Akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, maka para penghadap (Tergugat I dan Penggugat I) memilih domisili yang tetap dan umum di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- b. Letak tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini ada didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Sesuai Pasal 118 (3) Hukum Acara Perdata/HIR yang berbunyi sebagai berikut: 'Atau kalau gugatan itu mengenai barang tetap maka gugatan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang tetap itu terletak';
- c. Pasal 621 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut "Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas benda tidak bergerak,

Hal. 20 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

### 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

diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri dimana benda tidak bergerak itu terletak dalam daerah hukumnya supaya dinyatakan bahwa orang tersebut adalah pemiliknya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I, II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa:
  - a. Akta Persetujuan Untuk Menjual tanggal 8 Februari 2007 Nomor 1;
  - b. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Februari 2007 Nomor 2;
  - c. Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 9 Februari 2007 Nomor 3;Adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa:

Pembayaran harga sebesar Rp4.667.500.000,00 untuk sebidang tanah pekarangan luas 372 m<sup>2</sup> berikut bangunannya luas 790 m<sup>2</sup> terdiri Ruko 4 (empat) lantai, Pemegang Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I, terletak di Jalan Raya Pasar Minggu KM.17 Nomor 5 C, D, E RT.007/RW.008 (dahulu RT. 009/RW. 01) batas-batasnya:

  - Sebelah Utara : B.543.493 11993 Milik Haji Uspar;
  - Sebelah Timur : 8.639.22881195 Milik Hari Yudha (almarhum);
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Pasar Minggu;
  - Sebelah Selatan : B.645.2283 11995 Milik Haji Asmad;Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata, adalah Sah;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah sesuai Pasal 1458 KUH Perdata dan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Penggugat I;
5. Menyatakan menurut hukum oleh karena itu bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa:

Akta Pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 yang dibuat Tergugat I di hadapan dan oleh Tergugat III dalam jabatannya sebagai Notaris adalah "Cacat menurut hukum" oleh karena itu batal demi hukum dan Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 21 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut di atas telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
8. Menghukum oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng karena salahnya melakukan perbuatan melawan hukum, untuk membayar ganti kerugian material dan immaterial kepada Penggugat I sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah) kontan dan seketika sejak perkara ini diputus;
9. Bahwa agar supaya tuntutan ganti rugi kepada Penggugat I mempunyai hasil guna (*effectif*) maka Penggugat I dan Penggugat II mohon Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag/CB*) atas rumah tinggal dari Tergugat I, Tergugat Kantor Tergugat III dan Rumah tinggal Tergugat IV sebagai berikut:
  - Rumah tinggal Tergugat I (Harijanto Latifah);  
Jalan Pluit Karang Permai IXX Nomor 1, Blok H-9 Timur Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara;
  - Rumah tinggal Tergugat II (Suwarno);  
Jalan Pluit Selatan Blok C Nomor 18, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;  
Alamat kantor Tergugat III (Makbul Suhada, S.H.);  
Jalan Mayor Oking Nomor 63, Central Ruko Cibinong Blok B 129, Cibinong - Bogor;
  - Rumah tinggal Tergugat IV (Setheven Suwito);  
Jalan Pluit Barat B 126 RT.001/RW.007, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
10. Bahwa oleh karena sita jaminan atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh dan telah menjadi milik Penggugat I tersebut dilaksanakan atas dasar perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana yang diuraikan di atas maka dalam rangka mempertahankan hak Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik, maka dengan ini mohon kepada Ketua I Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk mengangkat sita jaminan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum secara tanggung

Hal. 22 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



renteng;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati isi putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet* banding, kasasi dan seterusnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau:

- Memberikan putusan yang adil oleh Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menurut keadilan dan kebijaksanaan atau *ex aequo et bono*;

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

**Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat:**

**A. Penggugat II tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan;**

1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat menolak kapasitas dan atau kedudukan hukum dari Penggugat II (Drs. Heru Susanto) yang bertindak sebagai Penggugat II dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Turut Tergugat dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa antara Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum sebagai suatu alasan agar dapat mengajukan gugatan, selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengenal Penggugat II dan bahkan tidak pernah sekalipun bertemu dengan Penggugat II;
  - b. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat pada poin 3 halaman 4 didalilkan telah dibuat 3 macam Akta Perjanjian yaitu:
    - Akta Pengikatan Jual Beli;
    - Akta Kuasa untuk Menjual;
    - Akta Persetujuan untuk Menjual;

Jika diteliti dengan seksama maka di dalam 3 macam Akta Perjanjian tersebut tidak ada menyebut dan atau menuliskan nama Penggugat II, padahal bukti Penggugat untuk mengajukan gugatan di dasarkan pada 3 Akta Perikatan tersebut, sehingga kedudukan hukum Penggugat II untuk mengajukan gugatan ini patut dipertanyakan;

Atau dengan perkataan lain, bagaimana mungkin Penggugat II mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat sedangkan pada kenyataannya tidak ada hubungan hukum yang harus bisa dibuktikan melalui surat, akta atau dokumen lain dalam sengketa perdata;





Dengan tidak adanya bukti surat yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Tergugat I dan Turut Tergugat dengan Penggugat II maka Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas atau tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai hubungan kepentingan";

## B. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat kabur, tidak jelas dan posita saling bertentangan diantaranya sebagai berikut:
  - a. Halaman 8 gugatan (4.a) dinyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebagai berikut:
    - 22 Februari 2007 sebesar Rp3.500.000.000,00 (bukti P7);
    - 27 November 2007 sebesar Rp 250.000.000,00 (bukti P8);
    - 19 Februari 2007 sebesar Rp 917.500.000,00 (bukti P9);sehingga total Rp4.667.500.000,00;
  - b. Bahwa dalil Para Penggugat ini kabur jika dihubungkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dalam hal pembayaran yang dilakukan Para Penggugat adalah kepada Tergugat II, sedangkan pemilik sebagaimana disebut dalam APJB tersebut adalah Tergugat I, sehingga menimbulkan pertanyaan soal kebenaran pembayaran yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat II;
  - c. Bahwa dalil Penggugat halaman 8 (4.a) bertentangan dengan dalil halaman 9 yang menyatakan bahwa Tergugat I didalam APJB telah menerima Rp2.843.340.000,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), maka menimbulkan pertanyaan kepada siapa sebenarnya Para Penggugat telah membayar, apakah kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II, padahal Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran daripada Para Penggugat;

## C. Gugatan Kurang Pihak;

1. Bahwa selama dalam proses sita jaminan tanah dan bangunan a *quo*, Penggugat I telah menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak BNI Pasar Minggu selama 4 tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2009 sampai dengan 30 April 2013 dengan harga sewa Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) bukti



T.1.1;

2. Bahwa sesuai dengan dalil tersebut di atas seharusnya pihak BNI Pasar Minggu ditarik sebagai turut Tergugat oleh karena Penggugat I dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor FMI/02/001, tanggal 1 Mei 2009 mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 544/Kalibata dan pihak BNI Pasar Minggu sebagai penyewa sehingga pihak BNI Pasar Minggu mempunyai hubungan hukum dan akibat hukum dalam gugatan Para Penggugat;
3. Bahwa perlunya pihak BNI Pasar Minggu turut digugat adalah untuk membuktikan apakah Penggugat I benar sebagai pemilik bangunan *a quo* dan menunjukkan bukti kepemilikan Sertifikat asli Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata, yang notabene masih atas nama Tergugat I kepada pihak BNI Pasar Minggu atau apakah Penggugat I ketika menyewakan kepada pihak BNI Pasar Minggu seijin atau sepengetahuan Tergugat I;

**D. Gugatan Tidak Menguraikan Hubungan Hukum Penggugat II Dengan Tergugat I dan Turut Tergugat;**

1. Sebagaimana disebutkan pada halaman 2 mengenai dasar dan alasan gugatan dan tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II, Para Penggugat hanya menguraikan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Penggugat II, kemudian hubungan hukum diantara Para Tergugat. Apabila dihubungkan dengan bukti Penggugat (P4) yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., yang bertindak sebagai Penjual adalah Tergugat I dan yang bertindak sebagai Pembeli adalah Penggugat I sehingga tidak dapat dikaitkan dan atau dihubungkan dengan bukti P.4;
2. Selanjutnya dihubungkan dengan bukti P.5 Penggugat yaitu Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H.;  
Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 pernah diberikan dan kemudian dibatalkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dimana dalam Akta Kuasa Menjual tersebut juga tidak tercantum sekalipun nama Penggugat II, dengan demikian bukti-bukti yang diajukan Penggugat secara yuridis tidak ada hubungannya dengan Penggugat II;

Hal. 25 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



3. Demikian juga halnya dengan bukti P.6 Penggugat yaitu Akta Persetujuan Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., dari Turut Tergugat kepada Tergugat I, di dalam Akta inipun tidak ada menyebutkan nama Penggugat II, sehingga berdasarkan bukti P.4, 5 dan 6 dari Penggugat, terbukti tidak ada hubungan hukum sebagai dasar legalitas yang memungkinkan Penggugat II bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* dan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan turut Tergugat;

**Eksepsi Tergugat II:**

**A. Penggugat II Tidak Dalam Kapasitas Hukum Sebagai Penggugat (Exceptie Van Disqualificator)**

Bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi Penggugat II tidak dalam kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor 1296/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL., yang pernah diajukan sebelumnya oleh Penggugat I, pada halaman 14 disebutkan: "Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan bukti surat, berupa fotocopy dari: Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., (Tergugat III dalam perkara *a quo*); Berdasarkan Bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2009, ternyata pengikatan jual beli yang dibuat adalah an Penggugat II tidak disebut sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dan atau hubungan hukum didalamnya, sehingga karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat II dengan Para Tergugat, Penggugat II tidak berhak untuk mengajukan gugatan *a quo*;
2. Selanjutnya disebut dalam halaman 14 Putusan Perkara Nomor 1296/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL., disebutkan selain Bukti Penggugat berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2009, maka Penggugat Juga menyerahkan bukti Akta Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., tentang Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2009, dimana dalam bukti ini nama Penggugat II tidak ada dan bukan sebagai pihak yang berkepentingan secara hukum, karena bukti Surat Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I, sehingga dengan tidak adanya satupun bukti-bukti yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara

Hal. 26 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



Penggugat II dengan Para Tergugat, Penggugat II tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dan bertindak sebagai Penggugat; Dengan tidak adanya bukti yang menunjuk kepada nama Penggugat II sebagai pihak yang mempunyai kepentingan hukum berdasarkan ke 2 (dua) bukti di atas di dalam perkara ini, maka Tergugat II dapat membuktikan eksepsi bahwa Penggugat II tidak dalam kapasitas hukum untuk turut dan bertindak sebagai Penggugat;

3. Bahwa selain fakta tersebut di atas, eksepsi Tergugat II diajukan dan didasarkan kepada Pendapat ahli hukum dalam Bukunya: "Hukum Acara Perdata Indonesia" karangan Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., halaman 49 menyatakan:

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa (*point d'interet, point d'action*);

4. Selanjutnya, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., menyatakan: "Tuntutan hak yang didalam Pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 142 ayat 1 Rbg) disebut sebagai tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tidak lain adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan";

5. Bahkan Menurut, Yurisprudensi MA RI Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1972 mensyaratkan "Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

Dengan berdasarkan dasar-dasar hukum tersebut di atas, maka Penggugat II tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat II dan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dalam perkara ini;

#### **B. Gugatan Kabur Dan Posita Saling Bertentangan**

1. Sesuai dengan dalil gugatan Para Penggugat halaman 8 poin 4.a. dinyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

a.1. 22 Februari 2007 Penggugat I membayar	Rp3.500.000.000,00
a.2. 27 November 2009 Penggugat II membayar Rp	250.000.000,00
a.3. 19 Februari 2007 Penggugat II membayar	<u>Rp 917.500.000,00</u>
Jumlah	Rp4.667.500.000,00

2. Bahwa dalil posita ini bertentangan dengan posita halaman 8 yang mendalikan "Bahwa meskipun semua pembayaran tersebut diterima

Hal. 27 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat II namun Tergugat I secara formal telah mengakui menerima pembayaran sebagai berikut:

Didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2009 Rp. 2.843.340.000,00;

3. Berdasarkan posita Para Penggugat dapat disimpulkan bahwa selain membayar kepada Tergugat II sebesar Rp4.667.500.000,00 maka Para Penggugat juga telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp2.843.340.000,00;

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat sebagaimana dalilnya yang menyatakan telah membayar kepada Tergugat II, namun Para Penggugat juga mendalilkan telah membayar kepada Tergugat I, sehingga dalil *a quo* tidak jelas, kabur dan saling bertentangan satu sama lain sehingga patut untuk ditolak;

4. Bahwa dalil posita Para Penggugat saling bertentangan, kabur dan tidak jelas halaman 3 huruf f mendalilkan

"Selanjutnya Penggugat II menyatakan kepada Tergugat II bersedia membeli tanah dan bangunan terssbut dengan harga Rp4.500.000.000,00;

Namun pada halaman 8 dalil Para Penggugat menyatakan secara formal telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp2.843.340.000,00; Dalil Para Penggugat tidak jelas, kabur dan bertentangan, oleh karena adanya 2 (dua) harga pembelian atas tanah dan bangunan milik Tergugat I, apakah Rp4.667.500.000 atau Rp2.943.340.000?

5. Bahwa dalil posita Para Penggugat saling bertentangan, kabur dan tidak jelas, antara halaman 13 alinea 3 (tiga) dengan posita halaman 17 angka 2 (dua) yaitu sebagai berikut:

- a. Pada halaman 17 dinyatakan bahwa sebab dari sita jaminan tersebut adalah karena Tergugat I tidak membayar hutang yang sudah jatuh tempo kepada Tergugat IV, kemudian Tergugat IV menggugat Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang didaftarkan pada 24 November 2008, Register Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT.;

Dalil ini adalah pengakuan Para Penggugat bahwa sebab dari Sita Jaminan adalah karena hutang Tergugat I yang sudan jatuh tempo kepada Tergugat IV;

Hal. 28 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





b. Namun, pada halaman 17 angka (2) Para Penggugat mendalilkan Bahwa dari apa yang diuraikan di atas maka dapat ditarik kesimpulan Tergugat II sudah melakukan kebohongan yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II sehingga atas Tanah dan Bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I diletakkan Sita Jaminan;

Dalam dalil ini Para Penggugat menyatakan bahwa sebab dari pada diletakkannya sita jaminan atas tanah dan bangunan adalah karena Tergugat II sudah melakukan kebohongan;

Dalil yang tidak jelas, kabur dan bertentangan menurut: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 berbunyi: "gugatan yang tidak sempurna, kurang jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima";

**Rekonvensi Tergugat I dan Turut Tergugat:**

1. Bahwa alasan dan pertimbangan yang menjadi dasar gugatan rekonvensi merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Provisi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar minggu RT.009/RW.001, Nomor 5 C, D, E Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi telah mengadakan Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan miliknya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mendapat persetujuan menjual dari istrinya atas tanah dan bangunan *a quo* dengan dibuatnya Akta Persetujuan Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;
5. Selanjutnya Penggugat Rekonvensi telah membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 kepada Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;
6. Bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 disebutkan harga pengikatan jual beli yang formal ditulis adalah sebesar Rp2.843.340.000,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
7. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat I Rekonvensi tidak pernah melunasi pembayarannya atas harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi sampai dengan adanya gugatan dari Para Tergugat

Hal. 29 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



Rekonvensi;

8. Bahwa diakibatkan perbuatan Tergugat Rekonvensi tidak melunasi pembayaran harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah membuat Akta Pembatalan Nomor 15 secara Notaril di hadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., terhadap Surat Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang pernah diberikan kepada tergugat Rekonvensi; Alasan hukum dibuatnya akta pembatalan Nomor 15 disebutkan:

I Bahwa Pembatalan Akta Kuasa tanggal 9 Februari 2007 harus dianggap telah terjadi pada tanggal 28 Juli 2008 dikarenakan pihak kedua (Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) telah *wanprestasi* atas kuasa tersebut atau tidak menjalankan kewajibannya, oleh karena itu Pemberi Kuasa mencabut kembali pemberian kuasa tersebut dari Pihak Kedua;

b. Dengan demikian akta tersebut yang dahulu pernah dibuat dan ditandatangani baik oleh pihak Pertama maupun Pihak Kedua, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun/atau batal demi hukum, terhitung sejak akta ini ditandatangani oleh penghadap;

9. Bahwa Akta Pembatalan Nomor 15 telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 28 Agustus 2008;

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi oleh ketentuan undang-undang diberi hak untuk membatalkan kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat I Rekonvensi walaupun tanpa sepengetahuan Tergugat I Rekonvensi;

Pasal 1814 KUHPdata menegaskan: "Si Pemberi Kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya";

11. Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi yang tidak membayar harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil bagi Penggugat Rekonvensi, bahkan melanggar ketentuan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1513 KUHPdata: "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian";

Bahwa atas perbuatan Tergugat rekonvensi yang tidak membayar harga atas tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materi yang tidak sedikit, sehingga wajar jika Penggugat Rekonvensi yang dirugikan menuntut dibatalkan akta Pengikatan Jual Beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 sesuai ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara: “Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara;

12. Bahwa walaupun Tergugat Rekonvensi mengetahui belum membayar harga tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi, namun sejak tahun 2007 sampai sekarang (3 tahun) Tergugat Rekonvensi telah menguasai fisik bangunan dengan cara tidak sah dan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materil;
13. Bahwa penguasaan atas fisik bangunan tanpa alasan dan dasar hukum yang sah adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara: “Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:
  - a. Menguasai 3 unit ruko milik Penggugat Rekonvensi tanpa hak selama 3 tahun dibuktikan tidak ada akta jual beli atas ruko a quo yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;
  - b. Pemilik sah atas 3 unit ruko dalam sengketa a quo adalah Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata, yang terdaftar dan tercatat di BPN Jakarta Selatan;
  - c. Walaupun Tergugat Rekonvensi tidak memiliki bukti sah sebagai pemilik, namun Tergugat Rekonvensi Telah menyewakan 3 Unit Ruko tersebut kepada Pihak BNI Cabang Pasar Minggu dengan jangka waktu 4 (empat) tahun sejak tanggal 1 Mei 2009 sampai dengan 30 April 2013 dengan harga sewa selama 4 (empat) tahun sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi;
  - d. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung antara pihak BNI dengan Tergugat I Rekonvensi Nomor FMI/002/001 tanggal 1 Mei 2009 halaman 2 Pasal 1 Ayat I yang berbunyi “Pihak Pertama (Tergugat I Rekonvensi) dengan Pihak Kedua (BNI) dalam kedudukan di atas sepakat untuk mengadakan Sewa Menyewa di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata atas nama Tri Rahadian Sapta Pamarta perbuatan Tergugat I Rekonvensi yang mengaku dan menyewakan 3 unit ruko tanpa hak

Hal. 31 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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)



kepemilikan sah dan tanpa seijin persetujuan dari Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yang melanggar kepentingan atau hak orang lain, yang bertentangan dengan kepatutan dan bertentangan dengan moral dan etika yang pada akhirnya menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap Penggugat Rekonvensi;

- e. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung antara pihak BNI dengan Tergugat I Rekonvensi halaman 4 Pasal 7 huruf B menjamin Pihak Pertama (Pihak BNI), Gedung yang disewa tersebut pada Pasal 1 Ayat 1 perjanjian ini adalah milik sah Pihak Kedua, sedang dalam keadaan tidak disita, atau digadaikan, atau dijaminkan kepada pihak lain, dan/atau dan tidak dalam sengketa pihak lain dan seterusnya...";
- f. Bahwa akibat dari tiadnakan Tergugat I Rekonvensi yang telah menyewakan kepada pihak lain jelas patuta diduga telah melanggar hukum dan pengelabuan hukum karena Ruko a quo masih dalam keadaan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana diatur dalam Pasal 372, 378 dan Pasal 2t66 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

**Dalam Provisi:**

1. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di Jalan Raya Pasar minggu RT.009/RW.001 Nomor 5 C, D, E dalam keadaan *status quo* sampai adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
2. Memerintahkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengosongkan 3 Unit Ruko yang terletak di Jalan Pasar Minggu RT.009/RW.001 Nomor 5 C, D, E; Bahwa berdasarkan alasan dan uraian di atas, patut kiranya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, dengan perhitungan sebagai berikut:

**A. Kerugian Materiil;**

1. Harga Sewa 3 unit ruko selama 4 (empat) tahun = Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
2. Jika uang Rp1.650.000.000 di depositokan dengan suku bunga bank 2% maka didapat perhitungan sebagai berikut:  
$$\text{Rp1.650.000.000,00} \times 2\% \times 48 \text{ bulan (4 tahun)} = \text{Rp1.584.000.000,00}$$
(satu miliar lima ratus delapan puluh empat juta rupiah);
3. Jika ruko tidak dikuasai Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dapat menjual rukonya kepada pihak lain dengan harga sekarang Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);

Sehingga total kerugian materil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah  $\text{Rp}1.650.000.000,00 + \text{Rp}1.584.000.000,00 + \text{Rp}9.000.000.000 = \text{Rp}12.234.000.000,00$  (dua belas miliar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah);

## B. Kerugian Imateriil;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa telah tercemar nama baiknya dikalangan relasi bisnis dan keluarga karena tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi;
2. Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan dana dari Bank apabila ruko miliknya dipergunakan sebagai agunan di Bank, namun hal demikian tidak dapat dilakukan sehubungan dengan ruko a quo dikuasai tergugat Rekonvensi;
3. Dengan demikian kerugian imateril yang diderita Penggugat Rekonvensi pantas untuk dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
15. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi didasarkan bukti-bukti autentik maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi dan verzet;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat I Rekonvensi (Tergugat I Konvensi);
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I Rekonvensi;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik sah atas 3 Unit Ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT.009/RW. 001 Nomor 5 C, D, E;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Nomor 1 RT.003/RW.005, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan milik Tergugat I dan II Rekonvensi;

Hal. 33 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

### 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

5. Menyatakan menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Persetujuan Menjual Nomor 3 tanggal 8 Februari 2007 batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 yang dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., yang tidak ada tambahan kata-kata “dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka batal demi hukum”;
9. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 15 Tahun 2008 yang dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., yang ada kalimat tambahan “dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka batal demi hukum” tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum;
10. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara Materiil sebesar Rp12.234.000.000,00 (dua belas miliar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah) sekaligus dan tunai;
11. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara Immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sekaligus dan tunai;
12. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata dan Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 35/IMB/SIK/93 tanggal 18 Mei 1993 kepada Penggugat Rekonvensi;
13. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat Rekonvensi;
- Atau apabila Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah memberikan Putusan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Juni 2011, yang amarnya sebagai berikut:

## **Dalam Konvensi:**

### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa:

Hal. 34 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### **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

- a. Akta Persetujuan untuk menjual tanggal 8 Februari 2007 Nomor 1;
- b. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Februari 2007 Nomor 2;
- c. Akta Kuasa untuk Menjual tanggal 9 Februari 2007 Nomor 3 Adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa Pembayaran harga sebesar Rp4.667.500.000,00 untuk sebidang tanah pekarangan luas 372 m<sup>2</sup> berikut bangunannya luas 790 m<sup>2</sup> terdiri dari 4 (empat) lantai, pemegang Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Km.17 Nomor 5 C, D, E RT. 007 RW.008 (dahulu RT.009/RW. 01) batas-batasnya:
  - Sebelah Utara : B.543.493/1993 milik Haji Uspar;
  - Sebelah Timur : B.639.228/195 milik Hari Yudha (almarhum);
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Pasar Minggu;
  - Sebelah Selatan : B.645-2283/1995 milik Haji Asmad;Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata adalah sah;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah sesuai Pasal 1458 KUHPerdara dan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Penggugat I;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor Nomor 544/Kalibata;
6. Menyatakan menurut Hukum bahwa Akta Pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan dan oleh Tergugat III dalam jabatannya sebagai Notaris adalah cacat menurut hukum, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Turut Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng; Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 26 Juli 2012, adalah sebagai berikut:

Hal. 35 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

### 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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Kuasa Hukum Pembanding III semula Tergugat IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat IV untuk kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 895 K/Pdt/2013, tanggal 24 September 2013, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. HARIJANTO LATIFAH, 2. SUWARNO, dan 3. SETHEVEN SUWITO tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 895 K/Pdt/2013, tanggal 24 September 2013, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV, masing-masing pada tanggal 14 Juli 2014 dan tanggal 19 Agustus 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV, diajukan permohonan peninjauan kembali masing-masing pada tanggal 18 Desember 2014, tanggal 22 Desember 2014, tanggal 29 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali masing-masing Nomor 484/PDT.G/2010/ PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 18 Desember 2014, tanggal 22 Desember 2014, tanggal 29 Desember 2014;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III/Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV, tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II masing-masing pada tanggal 26 Januari 2015;

Hal. 36 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



2. Tergugat I, II masing-masing 21 Januari 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 28 Januari 2015;
4. Tergugat IV pada tanggal 20 Januari 2015;
5. Turut Tergugat pada tanggal 22 Januari 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Terbanding I, II/Penggugat I, II mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Februari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi-Termohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

**Alasan-Alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I:**

**A. Dasar Hukum Peninjauan Kembali**

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dengan ini mengajukan upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali) adalah untuk membantah dan melawan secara tegas seluruh pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dalam putusan Majelis Kasasi dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh Hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut;



- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

**B. Dasar dan Alasan Peninjauan Kembali Yang Didasarkan pada huruf b yaitu: Apabila setelah perkara diputus ditemukan Surat-Surat Bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan**

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan Peninjauan Kembali yang didasarkan alasan *a quo* huruf b di atas dengan dasar dan alasan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah memiliki Putusan Peninjauan Kembali dengan Nomor 714 PK/Pdt/2012 yang diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali melalui relaas pemberitahuan putusan Peninjauan Kembali oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 8 Desember 2014;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan putusan Peninjauan Kembali ini sebagai salah satu dasar dan alasan hukum untuk mengajukan permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dasar dan alasan yang dibenarkan secara hukum yaitu bahwa sewaktu Perkara Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013 diputus oleh Majelis Kasasi *a quo* putusan Peninjauan Kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012 belum diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali;
- Bahwa adapun pertimbangan hukum Putusan Peninjauan Kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012 pada halaman 19 sebagai berikut:  
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:  
Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori Peninjauan Kembali tidak jelas alasannya, apakah atas dasar kekhilafan Hakim atau alasan lain;  
Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali hanya menguraikan kronologis dan fakta yang telah dipertimbangkan *Judex Juris dan Judex Facti*;





Bahwa kalau diperhatikan dasar bantahan Pemohon Peninjauan Kembali adalah telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli objek sengketa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Terbantah II;

Bahwa oleh karena baru berupa ikatan jual beli, objek belum menjadi milik Pemohon Peninjauan Kembali, karena itu bantahan Pemohon Peninjauan Kembali harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Tri Rahardian Sapta Pamarta tersebut harus ditolak;

Bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan hukum Hakim Peninjauan Kembali dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa objek sengketa belum menjadi milik pemohon Peninjauan Kembali (Termohon Peninjauan Kembali), maka otomatis pula secara hukum pemilik atas objek sengketa adalah Pemohon Peninjauan Kemali. (Termohon Peninjauan Kembali);

- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Mahkamah Agung Hakim Peninjauan Kembali telah memutuskan dengan AMAR :

Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Tri Rahardian Sapta Pamarta tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

### **C. Dasar dan Alasan mengajukan Peninjauan Kembali yang didasarkan pada huruf f yaitu: apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata**

1. Bahwa Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 76 menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) baik dalam pertimbangan maupun putusan telah benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat karena terbukti objek sengketa yang diperjual belikan oleh Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat telah dibayar oleh Penggugat, dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi sebagaimana disebut di atas jelas-jelas salah dan melanggar prinsip-prinsip keadilan hukum



yaitu dengan memberikan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan atas fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang menurut hukum harus sah;

3. Bahwa kekeliruan dan pertimbangan hukum yang melanggar prinsip prinsip keadilan hukum terdapat pada kalimat “telah dibayar” karena sampai saat ini Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah menerima pembayaran. Jika Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik ruko tidak pernah menerima pembayaran atas ruko miliknya, apa dasar dan alasan hukum sehingga Majelis Kasasi menyatakan dalam pertimbangan hukumnya telah dibayar?;
4. Bahwa adalah suatu kekeliruan dan kekhilafan yang dilakukan Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya yang telah menyatakan telah dibayar karena sesungguhnya tidak ada bukti bukti pembayaran yang terdapat sepanjang perkara *a quo* di periksa di tingkat pertama sampai tingkat Mahkamah Agung;
5. Dasar dan alasan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dijelaskan diatas oleh Pemohon Peninjauan Kembali sudah sepatutnya diperiksa dan diteliti kembali oleh Majelis Peninjauan Kembali sehingga perkara *a quo* menjadi jelas dan terang dan pada akhirnya Majelis Peninjauan Kembali dapat memberikan pertimbangan hukum yang jujur dan adil yang kesemuanya didasarkan atas fakta dan bukti hukum yang kuat dan dapat diuji serta dipertanggungjawabkan kebenarannya, sehingga tidak terjadi lagi pertimbangan hukum Hakim Agung yang asal-asalan dan bahkan bertentangan dengan hukum itu sendiri;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi sangat ironis dan tidak menggali kebenaran kebenaran hukum yang terdapat dalam perkara ini, bahwa Majelis Kasasi yang menyatakan pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar jelas keliru, diantaranya dalam perbuatan hukum Jual Beli, maka hubungan hukum yang terjadi jelas adalah antara penjual dan pembeli. Hukum menyatakan: "...kewajiban sipembeli adalah membayar harga barang yang dibeli kepada pemilik (penjual) sehingga tidak dibenarkan oleh hukum pembeli membayar harga barang kepada pihak lain yang (bukan pemilik). Fakta dalam perkara ini Termohon Peninjauan Kembali adalah kepada orang lain dan bukan pemilik ruko sehingga secara hukum bukan merupakan perbuatan hukum jual beli. Namun sangat aneh Majelis Kasasi tidak melihat dan mempertimbangkan fakta hukum perkara *a quo* yang sebenarnya



sehingga patut diduga ada hal hal yang tidak semestinya dalam putusan Majelis Kasasi;

7. Selanjutnya, Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 76 paragraf ke 2 menyatakan sebagai berikut:

“...dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat”;

Pertimbangan hukum di atas sangat disayangkan diberikan oleh Hakim Agung yang menyatakan bahwa seolah-olah dalam perbuatan hukum jual beli tidak diperlukan adanya Akta Jual Beli. Hal demikian sangat mengherankan bagaimana mungkin ada pertimbangan hukum yang diberikan oleh Hakim Agung dan ternyata pertimbangan hukumnya jelas melanggar ketentuan perundangundangan. Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan pelanggaran hukum yang dilakukan Majelis Kasasi adalah terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19, tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: Bahwa hanya Jual Beli yang dilakukan dengan Akta yang dibuat dihadapan PPAT saja yang dapat di daftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah, dengan kata lain dengan Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Notaris adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap pemilik tanah dan bangunan. Dengan adanya penjelasan hukum bahwa Majelis Kasasi telah jelas-jelas melanggar hukum maka permohonan Peninjauan Kembali ini patut untuk dikabulkan dan putusan Kasasi *a quo* sudah sepatutnya pula dibatalkan;

8. Bahwa selanjutnya, Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 76 paragraf ke 2 menyatakan sebagai berikut:

“...dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi jelas salah dan tidak memperhatikan ketentuan perundangn-undangan yang mengatur tentang pembatalan suatu surat kuasa, disamping itu fakta hukum yang benar adalah Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah melunasi pembayaran 3 unit ruko milik Pemohon Peninjauan Kembali, maka atas fakta tersebut Pemohon Peninjauan Kembali telah membuat Akta Pembatalan Nomor 15 terhadap Akta Kuasa Jual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 di hadapan Notaris Makbul Suhada, S.H. Adapun alasan

Hal. 41 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



yang dibenarkan secara hukum adalah Termohon Peninjauan Kembali telah *wanprestasi* atas kuasa jual tersebut dengan tidak membayar lunas harga 3 unit ruko milik Pemohon Peninjauan Kembali, oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali (Pemberi Kuasa) mencabut kembali pemberian kuasa tersebut dengan dasar yang sah secara hukum. Dan bahkan Akta Pembatalan Nomor 15 tersebut telah disampaikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 28 Agustus 2008;

10. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi jelas salah dan tidak memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang pelepasan hak yaitu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;

Dengan demikian jika ketentuan Pasal 37 ayat (1) di atas dihubungkan dengan pokok perkara *a quo* maka kesimpulan hukumnya adalah sebagai berikut: "Hak milik atas tanah yang diatasnya berdiri 3 unit ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT.009/001 sebagaimana Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah beralih kepada siapapun karena peralihannya tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) di atas. Bahwa dengan berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) maka Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi dengan menyatakan:" pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat adalah salah, keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan olehnya patut untuk dibatalkan;

11. Bahwa pertimbangan Majelis Kasasi yang menyatakan: "...dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan Kuasa Jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat".. jelas adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru karena atas Kuasa Jual tersebut sudah dibatalkan dengan adanya Akta Pembatalan Nomor 15 sedangkan dasar hukum



dibuatnya Akta Pembatalan terhadap surat kuasa jual didasarkan peraturan perundang-undangan yang masih berlaku sampai saat ini yaitu Pasal 1814 KUHPerdara yang menegaskan:

"Si Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya";

Dengan penjelasan di atas, Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi jelas salah dan melanggar ketentuan perundangan khususnya Pasal 1814 KUHPerdara yang sama sekali tidak diperhatikan dan tidak dipertimbangkan, sehingga sudah sepatutnya putusan Kasasi harus dibatalkan dan patut pula untuk menerima permohonan Peninjauan Kembali;

Bahwa disamping alasan tersebut di atas, adalah fakta hukum bahwa sampai saat ini Termohon Peninjauan Kembali tidak membayar tanah dan bangunan milik Pemohon Peninjauan Kembali, dimana perbuatan Termohon Peninjauan Kembali yang tidak membayar harga namun telah menduduki tanah dan bangunan jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil, dengan tegas dinyatakan pada Pasal 1513 KUHPerdara: "kewajiban utama si pembeli ialah membayar pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana menurut perjanjian";

Bahwa ternyata selain pasal-pasal tersebut di atas masih terdapat ketentuan perundangan yang jelas-jelas telah dilanggar dan tidak dijadikan pertimbangan hukum Majelis Kasasi yaitu **Pasal 1517** KUHPerdara menyebutkan: "jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, sipenjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara;

12. Bahwa pertimbangan Majelis Kasasi yang menyatakan: "...dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan Kuasa Jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat";

Bahwa pertimbangan hukum di atasnya khususnya mengenai Kuasa Jual jelas pertimbangan yang salah dan keliru bahkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dengan alasan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dari tingkat pertama sampai kasasi adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2





tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 dimana ke 2 Akta tersebut dibuat oleh Makbul Suhada, S.H., Notaris Kabupaten Bogor. Pertimbangan Majelis Kasasi yang mendasarkan putusannya kepada Kuasa Jual adalah bertentangan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu adanya Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 02/B/MJ.PPN/VI/2012 Tanggal 30 Mei 2012 (terlampir) yang menyatakan akta-akta tersebut dinyatakan cacat hukum dan oleh karenanya tidak lagi mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa pertimbangan Majelis Kasasi yang menyatakan: "...dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi dengan Kuasa Jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat";

Bahwa kalimat indikasi dalam pertimbangan hukum Majelis Kasasi sangat membingungkan dan sangat disayangkan terjadi dalam rangka penegakan hukum yang dinyatakan oleh Hakim Agung dimana seharusnya hal demikian tidak boleh terjadi. Pertimbangan hukum Hakim Kasasi dengan menyatakan dalam kalimat...indikasi.. adalah hal yang tidak seharusnya dinyatakan dalam suatu putusan, dengan alasan bahwa kalimat indikasi menggambarkan suatu hal yang tidak pasti atau menggambarkan suatu peristiwa yang mungkin akan atau tidak sama sekali terjadi. Padahal dalam konteks penegakan dan kepastian hukum suatu putusan Hakim harus selalu didasarkan atas bukti-bukti dan saksi-saksi dengan demikian putusan yang diambil Hakim tepat dan benar. Namun dalam hal ini putusan Majelis Kasasi mempergunakan kalimat indikasi sungguh tidak dapat dipahami dengan nalar dan logika yang benar bahkan bertentangan dengan teori kepastian hukum;

Bahwa justru yang terjadi adalah sebaliknya bahwa terdapat dugaan Termohon Peninjauan Kembali dan Notaris yang bersangkutan telah bekerja sama untuk merubah kalimat dalam akta pembatalan Nomor 15 milik Pemohon Peninjauan Kembali dimana bukti-bukti yang mengarah kepada hal itu dapat dibuktikan dengan status Notaris yang sudah dijadikan Tersangka, dan Termohon Peninjauan Kembali sudah dipanggil 2 x sebagai tersangka oleh Polda Jabar (lampiran 1. Surat Polda Jabar Nomor R/453/III/2014/ltwasda, tanggal 21 Maret 2014, 2. Surat Polda Jabar Nomor B/510/VIII/2014/Dit Reskrim Um tanggal 12 Agustus 2014);

Hal. 44 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



14. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menolak dengan tegas kalimat pertimbangan hukum Majelis Kasasi halaman 76 dalam kalimat: "...Oleh karena pembayaran telah dilakukan oleh Pembeli ic. Penggugat, maka pembatalan.....dst". adalah suatu pertimbangan hukum yang salah dan melenceng dari fakta kebenaran dan bukti-bukti *a quo*;

Bahwa sejak dari pemeriksaan tingkat pertama Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah dapat membuktikan pembayaran kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT.009/001 sebagaimana Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan. Dengan tidak adanya bukti-bukti pembayaran yang dapat ditunjukkan oleh Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali yang melekat dalam budel perkara *a quo* maka sangatlah aneh pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyatakan dalam kalimat: "...oleh karena pembayaran....dst". Hal tersebut sama saja bahwa majelis kasasi melegalkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali. Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum yang bertentangan dengan bukti-bukti dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya putusan Kasasi itu dibatalkan oleh Majelis Peninjauan Kembali;

15. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menolak dengan tegas kalimat pertimbangan hukum Majelis Kasasi halaman 77 dalam kalimat: "...Dimana jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah dibayar lunas oleh Para Penggugat sehingga jual beli tersebut telah terjadi. Terlaksananya jual beli tersebut.....dst";

Bahwa pertimbangan hukum di atas adalah tidak benar dan Majelis Kasasi telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai jual beli, yaitu:

- a. ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang mengatur tentang penyerahan (*levering*) berbunyi:  
"Hak milik atas barang yang dijual tidaklah pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdata";
- b. Bahwa dalam perkara *a quo* tidak pernah terjadi penyerahan (*levering*) terhadap benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan

Hal. 45 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali sebagaimana ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara Jo Pasal 616 KUHPerdara yang berbunyi:

“Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620”;

c. Bahwa adapun yang dimaksud didalam ketentuan Pasal 620 KUHPerdara berbunyi: “Dengan mengindahkan ketentuan ketentuan yang tercantum dalam 3 Pasal yang lalu pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke Kantor Penyimpan Hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus juga menyampaikan salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan”;

d. Bahwa namun ketentuan tentang penyerahan benda tidak bergerak sebagaimana Pasal 1459 Jo. 616 dan 620 KUHPerdara dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang berbunyi:

Memutuskan

Dengan mencabut

Buku ke II Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya undang-undang ini;

Selanjutnya Pasal 56 UUPA menyebutkan:

Selama undang-undang mengenai hak milik tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini;

Hal. 46 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



Maka sebagai pengganti ketentuan Pasal 616 dan 620 KUHPdata adalah aturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pengertian peralihan hak atas tanah secara khusus diatur dalam ketentuan **pasal 37 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;

e. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sampai saat ini adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang menjadi pokok sengketa dibuktikan dengan Surat keterangan Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata adalah atas nama Pemohon Peninjauan Kembali. Jika dihubungkan dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 menyebutkan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

f. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyebutkan tentang jual beli jelas salah besar dan sangat bertentangan dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang ada dalam budel perkara. Apabila diperiksa dengan cermat dan teliti Pemohon Peninjauan Kembali dapat pastikan bahwa tidak pernah ada bukti Akta Jual Beli yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali, sehingga jika alat bukti akta jual beli tidak ada sepanjang pemeriksaan perkara, pertanyaannya...Apa dasar Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan ada jual beli?;

g. Bahwa Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyebutkan tentang jual beli jelas salah besar dan sangat bertentangan dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang ada dalam budel perkara karena bukti yang dimiliki oleh Termohon PK hanyalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 Tahun 2007 tanggal 9 Februari dan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007, namun oleh Majelis Kasasi telah dinyatakan terjadi jual beli tanpa dasar dan bukti adanya Akta Jual Beli;

Pertimbangan demikian jelas salah dan keliru, olehnya patut untuk dibatalkan;

**D. Dasar dan alasan mengajukan Peninjauan Kembali yang didasarkan pada huruf e yaitu: apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain**

Bahwa sebelum Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kiranya perlu disampaikan bahwa sebelumnya sudah ada perkara yang lebih dahulu diperiksa dan diputus sampai tingkat Peninjauan Kembali, di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang juga pihaknya adalah Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali, sehingga putusannya sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Adapun perkara yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap tersebut adalah Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., yang pada waktu itu juga diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dengan mengajukan Bantahan kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa dengan demikian Majelis Kasasi dalam segala pertimbangan hukumnya jelas-jelas telah melanggar ketentuan perundang-undangan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa para pihak yang terdapat pada perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., adalah juga pihak yang mengajukan gugatan pada Perkara Nomor 484/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Juni 2011;
2. Bahwa baik di dalam perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012, maupun di dalam Perkara Nomor 484/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Juni 2011 menjadi pokok sengketa dan yang dipersoalkan adalah mengenai soal/perihal yang sama, yaitu sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Pemohon Peninjauan Kembali;

Hal. 48 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015





3. Bahwa baik dalam Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012, maupun dalam Perkara Nomor 484/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Juni 2011 seluruh bukti-bukti yang dimiliki dan diajukan dalam persidangan oleh Termohon Peninjauan Kembali adalah sama yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual dan Kwitansi (padahal bukti kwitansi tersebut ditandatangani oleh orang lain, namun yang menjadi keheranan Pemohon Peninjauan Kembali adalah bukti kwitansi *a quo* sama sekali tidak diberikan pertimbangan hukumnya);
4. Bahwa dengan penjelasan tersebut di atas, maka dengan jelas terbukti bahwa Majelis Kasasi telah lalai dan melanggar asas kepastian hukum dalam pertimbangan hukumnya karena tidak memperhatikan, mempertimbangkan dan memeriksa seluruh fakta dan bukti dalam budel perkara, karena Pemohon Peninjauan Kembali juga telah melampirkan perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap pada saat mengajukan Kasasi;
5. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya putusan perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap di atas maka terbukti majelis kasasi telah lalai serta melanggar hukum dan bahkan putusan majelis kasasi yang menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi (Pemohon Peninjauan Kembali) bertentangan secara hukum dengan Putusan Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 636 K/PDT/2011, yang amarnya justru menolak bantahan Pembantah (Termohon Peninjauan Kembali);
6. Bahwa putusan Majelis Kasasi yang menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Pemohon Peninjauan Kembali) walaupun dalam memori kasasi telah dilampirkan adanya Putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011, yang amarnya justru menolak bantahan Pembantah (Termohon Peninjauan Kembali) adalah jelas merupakan suatu kekeliruan dan kelalaian yang fatal dalam rangka penerapan dan penegakan hukum untuk tercapainya suatu kepastian hukum. Hal tersebut dapat dibuktikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Peninjauan Kembali) karena Majelis Kasasi berani memberikan suatu putusan yang justru sangat bertentangan dan bertolak belakang dengan Putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011;

Hal. 49 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



7. Bahwa putusan Majelis Kasasi yang memberikan pertimbangan hukum berbeda serta menjatuhkan putusan yang bertolak belakang dengan putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011, dapat dikatakan adalah suatu bencana dalam bidang kepastian hukum dimana saat ini dalam era transparansi serta keterbukaan publik dengan adanya 2 putusan Pengadilan berbeda dalam tingkat kasasi yang putusannya berbeda pula pada akhirnya akan mengakibatkan ketidak pastian hukum dan meruntuhkan pilar-pilar keadilan sebagaimana yang dicita-citakan oleh Hakim-Hakim terdahulu yang memiliki loyalitas tinggi serta pengabdian terhadap keadilan hukum itu sendiri;
8. Bahwa putusan Majelis Kasasi jelas jelas salah dan terbukti telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Terlampir);
9. Bahwa dalam kalimat pembuka disebutkan "Bahwa sejak 19 September 2011, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 142/KMA/SK/IX/2011, tanggal 19 September 2011 tentang Pedoman Penerapan Sistem Kamar dalam proses penanganan perkara. Penerapan sistem kamar antara lain bertujuan untuk terciptanya kesatuan hukum. Sebagai langkah awal untuk mewujudkan kesatuan hukum ini masing-masing kamar telah melakukan pleno yang membahas persoalan hukum yang seringkali memicu perbedaan pendapat yang berujung pada inkonsistensi putusan. Pleno kamar tersebut telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut:  
Rumusan hukum bidang perdata hasil pleno kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012;
- 10. Tentang Nebis In Idem**  
Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:
  - Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
  - Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;
11. Bahwa berdasarkan hasil kamar perdata di atas yang merupakan suatu landasan hukum yang kuat bagi Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan Peninjauan Kembali maka perlu disampaikan fakta kebenaran perkara *a quo* kepada Majelis Peninjauan Kembali yang terhormat, yaitu sebagai berikut:



“Bahwa sebelum adanya Putusan Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013, yang sekarang dimohonkan Peninjauan Kembali terlebih dahulu status objek perkara sudah ditentukan kepastian hukumnya yang didasarkan pada:

1. Sudah ada Putusan Kasasi Nomor 636 K/PDT/2011;
2. Sudah ada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012, tanggal 30 April 2013;
3. Jika diperhatikan tahun dikeluarkannya putusan maka putusan Kasasi Nomor 636 K/PDT/2011, diputuskan oleh Majelis Kasasi pada tahun 2011. Artinya pada tahun 2011 secara hukum status objek perkara sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap sesuai dengan hasil rapat pleno kamar perdata;
4. Bahwa dengan adanya putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011, yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap maka putusan Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013, yang justru sangat bertentangan sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Peninjauan Kembali karena jelas akan membawa dampak negatif terhadap penegakan dan kepastian hukum kepada pencari keadilan;
5. Bahwa demi untuk kepastian hukum dan terciptanya keadilan dalam masyarakat yang taat dan sadar hukum, maka sudah seyogyanya Putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011, dijadikan sebagai salah satu pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali untuk membatalkan putusan Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013, sebab dengan logika hukum yang benar tidak ada 2 putusan kasasi yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sedangkan para pihak adalah orang yang sama dan objek sengketa adalah objek yang sama pula;

## **Alasan-Alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali II:**

### **Dasar dan Bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II terhadap pertimbangan hukum Majelis Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013**

Bahwa Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya halaman 76-77 menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) baik dalam pertimbangan maupun putusan telah benar dengan “mengabulkan gugatan Penggugat” karena terbukti objek sengketa yang diperjual belikan oleh Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat telah dibayar oleh Penggugat, dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli akan tetapi

Hal. 51 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tegugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

Alasan dan bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* jelas suatu kekhilafan dan kekeliruan nyata yang dilakukan Majelis Kasasi karena sepengetahuan Pemohon Kasasi II objek sengketa tidak pernah diperjual belikan dan harus dapat dibuktikan dengan adanya suatu Akta Jual Beli, namun dalam perkara *a quo* sama sekali tidak ada akta jual beli dan yang ada hanya merupakan Akta Pengikatan Jual Beli yang ditanda tangani pada waktu itu dan sampai sekarang tidak dibayar;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi jelas merupakan suatu kekeliruan dan kekhilafan yang nyata karena sepanjang pemeriksaan perkara sejak dari tingkat pertama (Pemohon Kasasi II sebagai Tergugat II) baik atas fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan maupun atas seluruh bukti-bukti dokumen yang diajukan oleh para pihak (baik Pemohon maupun Termohon Kasasi) tidak ada bukti Akta Jual Beli sehingga pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyatakan ...”telah diperjual belikan” jelas terbukti merupakan kekeliruan dan kekhilafan Hakim Kasasi dan patut untuk dibatalkan karena pertimbangan hukumnya keliru dan tidak adil;

Bahwa Majelis Kasasi telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan telah terjadi jual beli (diperjual belikan) karena tidak mempertimbangkan ketentuan yang harus dipenuhi sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan:

”Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

2. Bahwa selanjutnya Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: ”..Oleh karena pembayaran telah dilakukan oleh Pembeli ic. Penggugat, maka pembatalan kuasa jual yang dilakukan Tergugat I adalah tidak dapat dibenarkan dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hokum;

Alasan dan bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* merupakan pertimbangan yang sangat keliru karena fakta sebenarnya Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah membayar kepada pemilik tanah dan bangunan, namun pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu itu Penggugat memberikan uang kepada Pemohon Kasasi II dan itu sudah diakui oleh Pemohon Kasasi II baik sejak dari tingkat pertama sampai ke tingkat kasasi, namun anehnya pengakuan Pemohon Kasasi II tidak pernah disinggung/dipertimbangkan dalam putusan tingkat pertama sampai tingkat Mahkamah Agung;

Adanya pengakuan Pemohon Kasasi II bahwa benar menerima uang dari Penggugat namun dalam putusan sama sekali tidak dipertimbangkan sesungguhnya membuat putusan kasasi harus dibatalkan karena putusan kasasi menyatakan telah dibayar padahal secara hukum tidak pernah dibayar karena yang menerima uang adalah Pemohon Kasasi II dan penerimaan uang tersebut dengan tegas tidak ada hubungannya dengan objek sengketa. Apalagi Pemohon Kasasi II bukan pemilik atas objek sengketa sehingga tidak ada hubungan dan keterkaitan secara hukum uang yang diterima Pemohon Kasasi II dengan objek yang dipersengketakan saat ini;

3. Bahwa kemudian pertimbangan hukum Majelis Kasasi bagian terakhir menyatakan: "...Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum..". adalah tidak benar dan keliru;

Alasan dan Bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II

Bahwa alasan dan dasar bantahan Pemohon Kasasi II bahwa baik dalam amar tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan kini bahkan dikuatkan kembali oleh Majelis Kasasi tidak pernah diberikan pertimbangan hukum dan tidak pernah dijelaskan secara cermat dan terperinci dalam putusannya perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan kepada Penggugat (Termohon Kasasi). Dengan demikian suatu pertimbangan hukum yang tidak didasari atas fakta dan bukti yang diajukan dan merupakan suatu kesatuan hukum dalam suatu perkara sudah selayaknya dan patut untuk dibatalkan karena tidak mencerminkan keadilan yang hakiki;

Bahwa pertimbangan hukum yang mengandung kekeliruan dan kehilafan sudah sepatutnya dipertimbangkan untuk dibatalkan sebagaimana dengan jelas disebutkan dalam:

"Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 danurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971";

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyatakan: "...Dimana jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah dibayar lunas

Hal. 53 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015





oleh Para Penggugat sehingga jual beli tersebut telah terjadi, terlaksananya jual beli tersebut disamping adanya kuasa dan menjual juga atas persetujuan Turut Tergugat, sehingga pembatalan kuasa menjual setelah terjadinya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dibenarkan;

## **Alasan dan Bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II**

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* jelas merupakan suatu kekeliruan dan kehilafan Hakim Kasasi yang nyata dengan menyatakan telah terjadi jual beli namun pertimbangan hukumnya tidak menyebutkan mengenai hal berikut:

1. Apa yang menjadi alat bukti dalam jual beli tersebut;
2. Dimana terjadinya jual beli tersebut;
3. Jika ada bukti terjadi jual beli, siapa yang bertindak sebagai penjual dan siapa yang bertindak sebagai pembeli;
4. Akta Jual Beli dibuat oleh Notaris siapa

Bahwa keempat (4) alasan dan dasar bantahan Pemohon Kasasi II tidak pernah disinggung dan diberikan pertimbangan hukum yang rinci dan konkrit dan jelas secara hukum sehingga putusan kasasi *a quo* dapat dipertanggung jawabkan;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi yang menyatakan “..Bahwa lagipula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku.....dstnya”;

## **Alasan dan Bantahan Pemohon Peninjauan Kembali II**

Bahwa pertimbangan hukum *a quo* jelas merupakan pertimbangan yang keliru karena alasan dan bantahan Pemohon Kasasi II bukan tentang penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, namun sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 adalah tentang kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum sebagaimana dibuktikan di bawah ini;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi menyatakan telah terjadi jual beli padahal fakta hukumnya tidak ada jual beli, jelas pertimbangan hukum *a quo* telah:



- a. Melanggar Undang-Undang, yaitu Pasal 145 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:  
"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";
- b. Melanggar Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:  
"Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah";
- c. Melanggar Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 /1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan:  
Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";  
Bahwa dalam perkara *a quo*, pertimbangan hukum Majelis Kasasi dengan jelas menyatakan telah terjadi jual beli, namun tidak ada bukti jual beli jelas pertimbangan hukum demikian telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana bunyi pasal-pasal tersebut di atas;

## **Alasan-Alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali III:**

### **I. Dasar Hukum Mengajukan Peninjauan Kembali**

Dengan didasarkan atas ketentuan **Pasal 67** Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 *Jo* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *Jo* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari yang dituntut;

Hal. 55 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa dengan didasarkan atas ketentuan **Pasal 67** Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, maka Pemohon Peninjauan kembali mengajukan Peninjauan Kembali dengan didasarkan atas alasan hukum huruf (f), yaitu:

"apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";

## **II. Dasar Dan Alasan Membantah Pertimbangan Hukum Hakim Agung Dalam Putusan Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013**

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali membantah semua pertimbangan hukum sebagaimana hal 76 tersebut yang menyebutkan sebagai berikut:

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

Mengenai alasan Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III;

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex factie* tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) baik dalam pertimbangan maupun putusan telah benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat, karena terbukti objek sengketa yang diperjual belikan oleh Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat telah dibayar oleh Penggugat, dan meskipun belum dibuatkan akta jual beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali III membantah dengan keras pertimbangan hukum di atas, karena tidak ada bukti pembayaran yang ada dalam perkara dan yang dapat dibuktikan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat bahwa telah terjadi pembayaran. Dasar dan alasan pemohon PK III dapat dibuktikan jika *quad non* Majelis Hakim Agung



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali berkenan untuk memeriksa kembali segala bukti-bukti yang sudah diajukan para pihak dalam peradilan tingkat pertama;

Bahwa dikarenakan tidak ada bukti pembayaran dalam pemeriksaan perkara namun Hakim Agung Kasasi menyatakan telah dibayar terbukti jelas Hakim Agung dengan pertimbangan hukumnya sudah melakukan suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata yang mengakibatkan batalnya putusan kasasi *a quo*;

- Bahwa kemudian majelis kasasi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: "... dan meskipun belum dibuatkan akta jual beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

Dengan tegas Pemohon Peninjauan Kembali III membantah kalimat pertimbangan hukum yang menyatakan dengan kuasa jual memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;

Adapun dasar Pemohon Peninjauan Kembali III membantah pertimbangan hukum *a quo* karena dalam pemeriksaan bukti-bukti di Pengadilan pertama ternyata kuasa jual tersebut sudah dicabut dan dibatalkan oleh Tergugat I secara hukum sehingga kuasa jual tersebut sudah tidak dapat dipergunakan lagi oleh Termohon Peninjauan Kembali karena sudah tidak memiliki kekuatan hukum;

Demikian juga dengan kalimat pertimbangan hukum Hakim Agung yang menyatakan..." dengan *kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat*";

Bahwa Majelis Kasasi *a quo* telah melakukan kekhilafan dan atau kekeliruan yang nyata dengan menyatakan bahwa Tergugat I telah melepaskan haknya, kepada Penggugat, namun majelis kasasi tidak menyebutkan aturan hukum dan atau ketentuan perundang-undangan mana yang mendukung pertimbangan hukum tersebut;

Bahwa Majelis Kasasi dengan jelas telah melakukan kekhilafan dan atau kekeliruan yang nyata sehubungan dengan pertimbangan hukum tersebut dikarenakan pertimbangan hukum *a quo* telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

Hal. 57 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

### 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)



PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa berdasarkan Pasal 37 PP 24/1997 di atas adalah penegasan bahwa setiap peralihan (pelepasan) hak harus dapat dibuktikan dengan suatu akta khusus (Akta Jual Beli) yang hanya dapat dibuat oleh PPAT. Dengan demikian pertimbangan hukum yang menyebutkan Tergugat I telah melepaskan haknya namun tanpa didasari dasar dan alasan hukum dan bahkan jelas bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 adalah kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sehingga mengakibatkan batalnya putusan *a quo*;

Bahwa selain hal tersebut di atas, pertimbangan hukum Majelis Kasasi adalah suatu kekhilafan dan atau kekeliruan yang nyata karena Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 menyatakan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

Bahwa sehubungan dengan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka ternyata tanah dan bangunan *a quo* masih milik Tergugat I. Fakta *a quo* terungkap berdasarkan Peletakan Sita Jaminan berdasarkan penetapan Nomor 04/Del/2009/PN.Jkt.Sel., Jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. Bahwa dengan dilaksanakannya peletakan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut maka secara hukum Tergugat I adalah pemiliknya dan bukan Termohon Peninjauan Kembali, oleh karenanya pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melepaskan haknya adalah suatu kekeliruan yang nyata, dan patut untuk dibatalkan oleh majelis Peninjauan Kembali;

## **II. Bahwa Majelis Kasasi Telah Melakukan Kekhilafan Dan Kekeliruan Yang Nyata Karena Tidak Mempertimbangkan Adanya Sita Jaminan Atas Objek Sengketa**

Bahwa perlu diberitahukan kepada yang terhormat Majelis Peninjauan Kembali bahwa dalam perkara ini sebelumnya sudah diletakkan sita jaminan yang sah secara hukum dan dilaksanakan berdasarkan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri dengan 2 (dua) orang saksi sebagaimana diisyaratkan Pasal 197 ayat 2,5 HIR;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali III memohon kepada Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali Republik Indonesia akan hal berikut:

1. Bahwa sita jaminan yang diletakkan sudah tepat dan benar secara hukum karena dilaksanakan terhadap ruko dan bangunan milik Tergugat I yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata atas nama Tergugat I bukan atas nama Termohon Peninjauan Kembali;
2. Bahwa pelaksanaan Sita Jaminan didasarkan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 04/Del/2009/PN.Jkt.Sel. Jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut.;
3. Bahwa Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan Perkara Nomor 330/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut., yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap, namun hal demikian sama sekali tidak diberikan pertimbangan;
4. Bahwa sehubungan dengan dapat dilaksanakannya sita jaminan membuktikan bahwa kepemilikan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa secara hukum jelas atas nama Tergugat I sebagaimana Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:  
Ayat (1):  
"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan";
5. Berdasarkan ketentuan peraturan di atas, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 544. Kalibata adalah merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, *in casu* atas nama Tergugat I sehingga sita jaminan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas barang milik Tergugat I sudah tepat dan benar secara hukum atau dengan perkataan lain sita jaminan sah dan mengikat secara hukum karena barang yang disita adalah kepunyaan Tergugat I bukan milik Penggugat karena Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Hal. 59 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015

#### 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)



**IV. Bahwa Sudah Ada Putusan Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., Yang Sudah Memiliki Kekuatan Hukum Yang Tetap**

- a. Bahwa Majelis Kasasi telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena tidak mempertimbangkan bahwa sudah ada putusan pengadilan sebelumnya yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap yang isinya justru bertentangan dengan putusan kasasi *a quo*.
- b. Bahwa putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap dengan Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN.Jkt.Ut., diajukan oleh Penggugat dengan dasar hukum yang sama, objek sengketa yang sama sehingga sebenarnya perkara yang sekarang diajukannya permohonan peninjauan kembali seharusnya secara hukum harus dinyatakan *nebis in idem*;
- c. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya putusan perkara Nomor 242/Pdt.bth/2009/PN.Jkt.Ut., yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap terbukti Majelis Kasasi telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena tidak teliti untuk memeriksa bukti-bukti yang diajukan dalam perkara *a quo*;
- d. Bahwa dengan adanya putusan Kasasi Nomor 895 K/Pdt/2013, jelas sudah sangat bertentangan dengan putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 636 K/Pdt/2011, yang mana ke 2 putusan tersebut amarnya saling bertolak belakang;
- e. Bahwa amar putusan perkara kasasi Nomor 895 K/Pdt/2012, adalah jelas kekhilafan dan kekeliruan yang nyata yang dilakukan Majelis Kasasi karena majelis kassi berani menjatuhkan putusan yang justru sangat bertentangan dan bertolak belakang dengan putusan kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011;

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

**Mengenai alasan-alasan dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III tersebut:**

Bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali tertanggal 18 Desember 2014, tertanggal 19 Desember 2014 dan tertanggal 29 Desember 2014, serta Jawaban atas memori Peninjauan Kembali tertanggal 13 Februari 2015, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim maupun kekeliruan nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 60 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015



Bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Penggugat I sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual sesuai dengan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007, dan harganya telah dibayar lunas, maka Jual Beli tersebut sah, sekalipun belum ditindaklanjuti dengan Pembuatan Akta Jual Beli;

Bahwa Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008, karena dibuat secara sepihak tanpa persetujuan Penggugat I, maka akta tersebut cacat hukum dan tidak sah;

Bahwa alasan tentang ditemukannya bukti baru, ternyata tidak bersifat menentukan karena adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan, yaitu putusan perkara *a quo* dengan Putusan Perkara Peninjauan kembali Nomor 714 PK/Pdt/2012 tersebut, setelah diteliti secara saksama, ternyata tidak saling bertentangan, karena dalam Perkara Nomor 714 PK/Pdt/2012 tersebut adalah tentang bantahan terhadap sita jaminan, yang amar putusannya menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima, sedangkan perkara *a quo* tentang kepemilikan objek sengketa dengan amar putusan Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, oleh karenanya alasan-alasan tersebut tidak merupakan alasan permohonan peninjauan kembali sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf b dan huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: I. **HARIJANTO LATIFAH**, II. **SUWARNO**, III. **SETHEVEN SUWITO** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali I, II dan III dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: I. **HARIJANTO LATIFAH**, II. **SUWARNO**, III. **SETHEVEN SUWITO** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, IV, untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2015, oleh H. Suwardi, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

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

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Ketua Majelis

ttd/ H. Suwardi, S.H.,M.H.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
J u m l a h .....	Rp	2.500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 62 dari 62 Hal. Putusan Nomor 215 PK/Pdt/2015