



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ARMI SIMON, BSC;**
2. **HELMI YUSUF A. SIMON;**

Keduanya suami istri yang bertempat tinggal di Jalan Simpang Lubuk Begalung Tugu Nomor 10, RT 01 RW 01, Kelurahan Lubuk Begalung Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasrul Nurdin, S.H., dan kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum Universal, beralamat di Komplek Aur Duri Indah III Nomor 7, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2016; Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **RAYENDRA EKA PUTRA**, bertempat tinggal di RT 01 RW 09, Air Dingin, Kelurahan Balai Gadang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lukman, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Pilar Law Firm", beralamat di Jalan Koto Marapak Nomor 4B, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2016;
2. **H. HENDRI FINAL, S.H.**, Notaris/PPAT di Kota Padang, beralamat di Jalan Veteran Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syahindra Nurben, S.H., M.M., Advokat pada "Syatur" & Associates, beralamat di Jalan Kali Brantas Blok T/11, Kampung Baru Lapai, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2016;



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

TABUNGAN NEGARA CABANG PADANG, yang diwakili oleh Yossi Istanto, S.H., M.Hum., C.L.A., *Legal Division Head* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., berkedudukan di Jalan Rasuna Said Nomor 3, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Kurniaman, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang, beralamat di Jalan Rasuna Said Nomor 3, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016;

4. **PEMERINTAH RI cq. KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. KAKANWIL KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA BARAT cq. KEPALA KANTOR KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PADANG**, berkedudukan di Jalan Ujung Gurun Nomor 1, Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syofrina Roza, S.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Padang, beralamat di Jalan Ujung Gurun Nomor 1, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2016;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli Nomor 138/2015 tanggal 26 Februari 2016 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan pendaftaran peralihan tanah sengketa dari nama Penggugat (Helmi Yusuf A. Simon) ke atas nama Tergugat I (Ryendra Eka Saputra) oleh Tergugat IV adalah tidak sah;
5. Menyatakan pemberian hak tanggungan tanah sengketa oleh Tergugat I sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat II dengan Hak Tanggungan Pertama HT. Nomor 1384/2015/ Akta PPAT H. Hendri Final, S.H. (Tergugat II) tanggal 9 April 2015 Nomor 251/2015 adalah tidak sah;
6. Menyatakan pendaftaran hak tanggungan atas tanah sengketa oleh Tergugat IV atas nama Tergugat III adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat IV mencoret dan menghapuskan pendaftaran peralihan tanah sengketa dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, mencoret dan menghapuskan pendaftaran hak tanggungan;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan eksekutorial;
9. Menghukum Tergugat IV menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada nama Penggugat semula;
10. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp52.350.000,00 (lima puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) berikut bunga 2 % per bulan sejak Maret 2016 sampai dibayarkan kembali kepada Penggugat;
11. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada banding, kasasi atau *verzet*;
13. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi *error in persona* dan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- *Exceptio domini*: objek perkara bukan lagi milik Penggugat, melainkan milik Tergugat I;
- Eksepsi Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (*rechts grond*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Dalil Penggugat tersebut jelaslah bahwa perkara *a quo* berada pada ranah hukum pidana, bukan hukum perdata;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Padang dengan putusan Nomor 163/Pdt.G/2016/PN Pdg tanggal 13 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli Nomor 138/2015 tanggal 26 Februari 2015 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 138/2015 tanggal 26 Februari 2015 yang dibuat oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan pendaftaran peralihan tanah sengketa dari nama Penggugat (Helmi Yusuf A. Simon) ke atas nama Tergugat I (Ryendra Eka Saputra) oleh Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan pemberian hak tanggungan tanah sengketa oleh Tergugat I sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat II dengan Hak Tanggungan Pertama HT. Nomor 1384/2015/ Akta PPAT H. Hendri Final, S.H. (Tergugat II) tanggal 9 April 2015 Nomor 251/2015 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah sengketa oleh Tergugat IV atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018

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 pembatalan gugatan dan pencoretan pendaftaran hak tanggungan;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.866.000,00 (tiga juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan putusan Nomor 140/PDT/2017/PT PDG tanggal 11 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 163/Pdt.G/ 2016/PN Pdg, tanggal 13 Juni 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula sebagai Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 163/Pdt.G/2016/PN Pdg. Akta Nomor 53/2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2017;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa permohonan Kasasi tersebut didasarkan atas alasan-alasan yang dikemukakan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 140/PDT/2017/PT PDG, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 163/Pdt.G/2016/PN Pdg tanggal 13 Juni 2017;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 Desember 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan dalam permohonan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Padang yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Padang tidak salah dalam menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018

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

Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat (Bank Tabungan Negara), sudah jatuh tempo tidak dilunasi maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang agunan yang diserahkan debitur. Hal itu bukan perbuatan melawan hukum, sehingga pembeli lelang harus dilindungi;

Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah karena telah dilakukan sesuai prosedur dan Penggugat telah menerima pembayaran melalui rekening Penggugat yang dibayarkan oleh Tergugat III dan sesuai AJB Nomor 138/2015 tanggal 26 Februari 2015 serta tidak terbukti adanya tekanan atau paksaan dalam jual beli objek sengketa tersebut. Bahwa oleh karena jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah, maka penjaminan objek sengketa dengan hak tanggungan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat IV adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ARMI SIMON, BSC., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ARMI SIMON, BSC.**, 2. **HELMY YUSUF A. SIMON** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung tanggal 5 Juni 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,

M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

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

ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

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 Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 845 K/Pdt/2018