



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 7/PDT/2019/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HAJI MUHAMAD YUSUF ; No. KTP : 17.5002.070854.0005, Tempat Tanggal Lahir : Belawa, 07 Agustus 1954, Umur 63 Tahun, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jalan Insinyur Haji Juanda I, Nomor 9, RT.020, RW.004, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Provinsi Kalimantan Timur ;yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu ANTONI SIANIPAR,SH. dan TITUS TIBAYAN PAKALLA,SH.Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ANTONI SIANIPAR, S.H & REKAN, alamat Jl. Letjen Suprpto No. 07 Kota Samarinda Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 April 2018 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong dengan Nomor W.18-U4/120/HK.02.1/IV/2018 tertanggal 23 April 2018,disebut sebagai **Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi / Pemanding;**

LAWAN

1. **SUPRAPTO** ; No. KTP : 11.2007/08/47512/2003, Tempat Tanggal Lahir : Kartosono, 13 Agustus 1957, Umur 60 Tahun, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, yang berkedudukan di Jalan Taruna, Desa Loa Duri Ilir, RT.20, Dusun 2, Kecamatan Loa Janan, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :DONY SETIO BUDI, SH.MH., HERMON YARI, SH., dan RUSTANI, SH., paraAdvokatberalamat di Jalan Mangku Negara, Nomor 90 D Lantai Dasar, RT.XXX, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2018, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor:W18-U4/88/HK.02.1/III/2018, tanggal 27 Maret 2018 ;untuk selanjutnya akan disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi / Terbanding ;**

Dan

Hal.1 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **NOTARIS TRIWANLI, SH.M.Kn.;** Pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2006 Nomor 558-XVII-2006, yang berkedudukan di Jalan Arwana II, Blok A, Nomor 23, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur ; yang dalam hal ini diwakili kuasanya bernama ANTONI SIANIPAR,SH. dan TITUS TIBAYAN PAKALLA,SH. Para Advokat beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "ANTONI SIANIPAR, S.H & REKAN, alamat Jl. Letjen Suprpto No. 07 Kota Samarinda Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Mei 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong dengan Nomor W.18-U4/197/HK.02.1/V/2018 tertanggal 24 Mei 2018, disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi / Turut Terbanding ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 15 Januari 2019 Nomor 7/PDT/2019/PT.SMR, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut ditingkat banding ;

Telah membaca Berkas perkara dan turunan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 4 Juni 2018 Nomor 28/Pdt.G/2018/PN Trg. dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 9 Agustus 2018 Nomor 28/Pdt.G/2018/PN Trg. serta Memori banding dan kontra memori banding, dan juga surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatannya tertanggal 27 Maret 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong register No: 28/Pdt.G/2018/PN.Trg. telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 tertanggal 10 September 2007 dan Tuntutan Ganti Kerugian terhadap TERGUGAT, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POSITA :

1) Bahwa tanggal 07 Desember 2005 sampai dengan bulan juli 2006, Sdri. JURIANI (Saksi dalam gugatan ini) memiliki hutang piutang dan/atau

Hal.2 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam uang kepada TERGUGAT sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah). Berdasarkan Surat Pernyataan Bersama tertanggal 18 September 2006 (*Vide* bukti P-1) yang dibuat antara Sdri. JURIANI dengan PENGUGAT sepakat bahwa pinjaman uang atas nama Sdri. JURIANI kepada TERGUGAT dialihkan menjadi kewajiban PENGUGAT membayar hutang piutang dan/atau meminjam uang kepada TERGUGAT sebesar Rp.95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah Rp. 55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah) sehingga total keseluruhan yang harus dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), Surat Pernyataan Bersama tertanggal 18 September 2006 tersebut diketahui dan disetujui oleh TERGUGAT, sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan yang dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT tertanggal 01 Juli 2006, Nomor 1 (*Vide* bukti P-2), dalam Pasal 5 menyebutkan pada dasarnya bahwa : "Pihak Pertama dalam hal ini PENGUGAT meletakkan jaminan kepada Pihak Kedua (TERGUGAT) berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 diterbitkan tanggal 04 Mei 1994 (*Vide* bukti P-3), yang terletak di Desa Loa Duri, Kecamatan Loa Janan, Kabupaten Kutai, Provinsi Kalimantan Timur";

- 2) Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak mampu melunasi utangnya kepada TERGUGAT, pada tanggal 26 Juli 2007 PENGUGAT mengajukan permohonan Kredit kepada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda. Kemudian pada tanggal 03 September 2007, Nomor Surat 164/SPPK-SMAS/07 (*Vide* bukti P-4), PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda membalas permohonan Kredit yang diajukan PENGUGAT, Perihal Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit, bahwa pada prinsipnya PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda dapat menyetujui permohonan Kredit PENGUGAT dengan syarat dan kondisi sebagai berikut :
 - Plafond Kredit Maksimum= Rp.400.000.000,-(Empat ratus juta rupiah);
 - Jangka Waktu Kredit = Rp.60 Bulan (5 Tahun);
 - Angsuran Perbulan = Rp.9.099.181,71 (Sembilan juta sembilan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh satu rupiah tujuh puluh satu sen);
 - Jaminan Utama = 1(satu) SHM No.1043 a/n Suprpto (PENGUGAT) (akan dibalik nama Debitur) tanah dan bangunan terletak di

Hal.3 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Taruna, No. 40, 41 & 42, RT.05, Kelurahan Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah = 1.174 m² dan luas bangunan = 174.30 m²;

Bahwa PENGGUGAT disyaratkan oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda agar mengembalikan berkas Kredit selambat-lambatnya tertanggal 17 September 2007, dan apabila sampai dengan tanggal 03 Oktober 2007 tidak juga dilaksanakan pengikatan / akad kredit, maka Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit ini dianggap tidak berlaku lagi (Batal);

- 3) Bahwa atas prasyarat yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda tersebut diatas terhadap Permohonan Kredit PENGGUGAT ternyata ditolak oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda menganggap bahwa transaksi Bank Atas Nama PENGGUGAT adalah rekening buruk (Transaksi Keuangan tidak memungkinkan untuk sanggup menjalankan kewajibannya), selain itu berdasarkan hasil survey PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda ternyata usaha yang dimiliki PENGGUGAT sedang bangkrut. Kemudian PENGGUGAT bermaksud ingin memberikan Surat Kuasa kepada TERGUGAT, namun tetap ditolak dan disarankan oleh pihak PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda agar dapat memakai nama orang lain berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) dengan jaminan yang sama yang telah diajukan PENGGUGAT;
- 4) Kemudian PENGGUGAT bertemu dengan TERGUGAT untuk menyampaikan itikad baiknya untuk melunasi utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, secara lisan KEDUA BELAH PIHAK sepakat bahwa untuk menutupi utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, dilakukanlah secara "FORMALITAS" Akta Jual Beli (AJB), namun dikemudian hari cicilan TERGUGAT kepada pihak Bank nantinya tetap akan ditanggung oleh PENGGUGAT dan ketika lunas akan dibuatkan lagi peralihan dan/atau Akta Jual Beli (AJB) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
- 5) Bahwa pada tanggal 10 September 2007, PENGGUGAT dengan TERGUGAT menghadap TURUT TERGUGAT dan dibuatkanlah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 (*Vide* bukti P-5), bahwa PENGGUGAT menjual objek berupa "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 yang diterbitkan tanggal 25 April 2007 (*Vide* bukti P-6), yang terletak di Jalan Taruna, Kelurahan Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas

Hal.4 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah = 1.174 m², adapun nominal "FORMALITAS" harga jual beli pada AJB sebesar Rp. 257.000.000,00 (Dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) (PENGGUGAT tidak pernah menerima uang kes dari TERGUGAT dan/atau tidak ada pengurangan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT). Sebagaimana pernyataan Saksi fakta yang telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 21 Mei 2014 (*Vide* bukti P-7) yang telah di Legalisasi Nomor : 03/Leg/2014 oleh TURUT TERGUGAT, sebagaimana pernyataan Saksi H. Baginda Ali dan Saksi Sdri. Juriani membenarkan terjadinya jual beli tanah maupun rumah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah suatu hubungan hukum "FORMALITAS" semata hanya untuk melunasi hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

- 6) Bahwa atas dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 (*Vide* bukti P-5) tersebut diatas TERGUGAT sebagai Debitur melakukan Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda sebagai Kreditur, tertanggal 10 September 2007, Nomor 06 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MARIA ASTUTI, SH di Samarinda (*Vide* bukti P-8), sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda pada Point 2 gugatan ini, Pasal 2 ayat 1 = Pinjaman Kredit sebesar Rp. 400.000.000,00 (Empat ratus juta rupiah), Pasal 4 ayat 1 = Jangka Waktu Kredit 60 Bulan (5 Tahun), Pasal 4 ayat 2 = Angsuran Perbulan sebesar Rp. 9.099.181,71 (Sembilan juta sembilan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh satu rupiah tujuh puluh satu sen), Pasal 6 Jaminan Kredit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1043 berupa "TANAH DAN BANGUNAN" yang terletak di Jalan Taruna, Desa Loa Duri Ilir, No. 40, 41 & 42, (dahulu RT.05, sekarang RT.20) Dusun 2, Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah = 1.174 m² dan luas bangunan = 174.30 m². Dengan Notaris yang sama tertanggal 10 September 2007, Nomor 07 (*Vide* bukti P-9), telah dibuat dihadapan Notaris Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda. Atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Notaris BAKHTIAR, SH di Tenggarong, tanggal 05 Oktober 2007, Nomor : 277/APH/2007 (bukti P-10);
- 7) Bahwa pencairan uang Kredit yang disetujui PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda Atas Nama TERGUGAT dilaksanakan melalui rekening milik

Hal.5 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah). Perlu diketahui bahwa total utang piutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebagai berikut :

- Peralihan Hutang Sdri Juriani = Rp.40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah);
- Bunga Hutang Sdri Juriani =Rp.55.000.000,-(Lima puluh lima juta rupiah);
- Hutang PENGGUGAT =Rp.55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah);
- Bunga Hutang PENGGUGAT =Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah);
- Peralihan Hutang Syahrin Efendi =Rp.100.000.000,-(Seratus juta rupiah);
- Bunga semua hutang = Rp.90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah);

TOTAL = Rp.340.000.000,- (Tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Sehingga kewajiban PENGGUGAT telah lunas membayarkan kepada TERGUGAT sebesar Rp. 340.000.000,00 (Tiga ratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 12 September 2007 (*Vide* bukti P-11). Terhadap pembayaran Angsuran Perbulan sebagaimana yang tertuang dalam *Vide* bukti P-8 dalam Pasal 4 ayat 2 "Angsuran Perbulan sebesar Rp. 9.099.181,71 (Sembilan juta sembilan puluh sembilan ribu seratus delapan puluh satu rupiah tujuh puluh satu sen)", telah dibayar PENGGUGAT angsuran perbulannya baik melalui kes langsung dengan TERGUGAT maupun melalui rekening Bank Atas Nama TERGUGAT, dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 12 Oktober 2007 = Rp.10.000.000,00 (+ denda bank);
2. Tanggal 12 November 2007 = Rp.10.000.000,00 (+ denda bank);
3. Tanggal 12 Desember 2007 = Rp.10.000.000,00 (+ denda bank);
4. Tanggal 12 Januari 2008 = Rp.10.000.000,00 (+ denda bank);
5. Tanggal 12 Februari 2008 = Rp.10.000.000,00 (+ denda bank);
6. Tanggal 10 April 2008 = Rp. 9.111.500,00;
7. Tanggal 13 Mei 2008 = Rp. 9.111.500,00;
8. Tanggal 10 Juni 2008 = Rp.9.111.500,00;
9. Tanggal 10 Juli 2008 = Rp. 9.111.500,00;
10. Tanggal 12 Agustus 2008 = Rp. 9.111.500,00;
11. Tanggal 12 September 2008= Rp. 9.111.500,00;
12. Tanggal 20 Oktober 2008 = Rp. 9.111.500,00;
13. Pada bulan Agustus 2009 = Rp. 9.300.000,00;
14. Tanggal 02 September 2009=Rp. 9.750.000,00;

Sehingga total keseluruhan yang telah dibayar sebahagian oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT atas Kreditnya pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang

Hal.6 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda yakni sebesar Rp. 132.830.500,- (Seratus tiga puluh dua juta delapan ratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah). Bahwa setelah itu PENGUGAT tidak mampu membayar cicilannya kepada TERGUGAT tiap bulannya, sehingga TERGUGAT bertindak sendiri telah melanjutkan dan membayar lunas Kreditnya di PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda. Dan Hak Tanggungan dan/atau Jaminan telah dikembalikan PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda kepada TERGUGAT;

8). Bahwa setelah TERGUGAT melunasi Kreditnya di PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, PENGUGAT bermaksud untuk mengganti uang milik TERGUGAT, bahwa pelunasan TERGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda tidak menghapuskan hutang piutang PENGUGAT kepada TERGUGAT, namun itikad baik PENGUGAT tersebut ditolak oleh TERGUGAT menyatakan bahwa TERGUGATlah Pemilik sah atas Tanah dan bangunan yang diperolehnya dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 (*Vide* bukti P-5). Bahwa selama ini PENGUGAT telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan mufakat kekeluargaan dengan melibatkan Pihak RT, Pihak Kelurahan maupun Pihak Kepolisian Setempat namun TERGUGAT tidak menanggapi dengan baik dan merasa bahwa tindakan TERGUGAT tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Bahwa pada hari Minggu tanggal 25 Maret 2018 pada jam 10.00 wita, TERGUGAT dihadiri dan disaksikan oleh pihak Kepolisian Sektor Loa Janan memasuki dan mendiami rumah milik PENGUGAT secara paksa (Gedung 2 tingkat), bahkan TERGUGAT telah melakukan pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGUGAT secara paksa pada bulan Maret 2011 dan TERGUGAT telah melakukan pembongkaran secara paksa pada bangunan milik PENGUGAT diatas objek *a quo* (Rumah Sewaan milik PENGUGAT sebanyak 7 Pintu) sejak bulan Juni 2015. Oleh karenanya untuk mendapatkan penyelesaian secara tuntas, PENGUGAT terpaksa menempuh upaya hukum perdata;

9). Bahwa pokok materi dalam gugatan PENGUGAT yakni Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007, meliputi :

9.1. Bahwa telah terjadi kontradiktif (ketidaksesuaian) antara Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 (*Vide* bukti P-5) yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, dengan Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT

Hal.7 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

dengan PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda sebagai Kreditur, tertanggal 10 September 2007, Nomor 06 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Samarinda (*Vide* bukti P-8), bahwa objek jual beli dalam *Vide* bukti P-5 adalah "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 terbit tanggal 25 April 2007, sedangkan objek dalam *Vide* bukti P-8 perjanjian kreditnya menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1043 "TANAH DAN BANGUNAN" terletak di Jalan Taruna, No. 40, 41 & 42, RT.20, Dusun 2, Desa Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas TANAH = 1.174 m² dan luas BANGUNAN = 174.30 m², sehingga apa yang dilakukan TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;

- 9.2. Bahwa secara lisan Akta Jual Beli (AJB) adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara "FORMALITAS", faktanya PENGGUGAT tetap membayarkan cicilan TERGUGAT kepada pihak PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, dan bersepakat ketika lunas akan dibuatkan lagi peralihan dan/atau Akta Jual Beli (AJB) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Namun dalam perjalanannya PENGGUGAT mengakui kesalahan PENGGUGAT terkait keterlambatan cicilannya perbulan kepada TERGUGAT sehingga TERGUGAT bertindak sendiri telah melanjutkan dan membayar lunas Kreditnya di PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, PENGGUGAT telah beritikad baik dan bermaksud untuk mengganti uang milik TERGUGAT, namun itikad baik PENGGUGAT tersebut ditolak oleh TERGUGAT menyatakan bahwa TERGUGATlah Pemilik sah atas Tanah dan bangunan yang diperolehnya dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 (*Vide* bukti P-5), pada hari Minggu tanggal 25 Maret 2018 pada jam 10.00 wita TERGUGAT memasuki dan mendiami rumah dan bangunan milik PENGGUGAT secara paksa, padahal telah diketahui oleh TERGUGAT bahwa objek jual beli dalam *Vide* bukti P-5 adalah "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 terbit tanggal 25 April 2007, namun TERGUGAT melakukan perbuatan sewenang-wenang memasuki dan mendiami rumah milik PENGGUGAT secara paksa (Gedung 2 tingkat), bahkan TERGUGAT telah melakukan pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT secara paksa pada bulan Maret 2011 dan

Hal.8 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT telah melakukan pembongkaran secara paksa bangunan milik PENGGUGAT diatas objek *a quo* (Rumah Sewaan milik PENGGUGAT sebanyak 7 Pintu) sejak bulan Juni 2015, sehingga apa yang dilakukan TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;

- 9.3. Bahwa terhadap Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007 (*Vide* bukti P-5), yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT, pada pokok materinya bahwa PENGGUGAT menjual "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 terbit tanggal 25 April 2007 (*Vide* bukti P-6), yang terletak di Jalan Taruna, Kelurahan Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah = 1.174 m², atas dasar tersebut TERGUGAT sebagai Debitur melakukan Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda sebagai Kreditur, tertanggal 10 September 2007, Nomor 06 pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MARIA ASTUTI, SH di Samarinda (*Vide* bukti P-8), terhadap *Vide* bukti P-8 TERGUGAT sengaja tidak menerangkan keadaan hukum yang sebenarnya dalam perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat "suatu hal (objek) tertentu" adalah terkait objek perjanjian dan isi perjanjian, bahwa setiap perjanjian harus memiliki objek tertentu, jelas dan tegas sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya, namun faktanya TERGUGAT tidak menerangkan keadaan yang sebenarnya dalam Perjanjian yang dibuat, yang secara langsung tidak memenuhi syarat "sesuatu sebab yang halal" bahwa perjanjian yang dibuat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah bertentangan dengan norma-norma yang hidup di tengah-tengah masyarakat, yang dibuktikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT yakni TERGUGAT melakukan perbuatan sewenang-wenang memasuki dan mendiami rumah milik PENGGUGAT secara paksa (Gedung 2 tingkat), bahkan TERGUGAT telah melakukan pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT secara paksa pada bulan Maret 2011 dan TERGUGAT telah melakukan pembongkaran secara paksa bangunan milik PENGGUGAT diatas objek *a quo* (Rumah Sewaan milik PENGGUGAT sebanyak 7 Pintu) sejak

Hal.9 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

bulan Juni 2015, dalam hal ini TERGUGAT telah melanggar hak Subyektif PENGGUGAT. Oleh karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi dan melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007 "BATAL DEMI HUKUM". Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah "BATAL DEMI HUKUM";

Oleh karenanya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya, yang menimbulkan kerugian yang besar bagi hak subyektif orang lain, yang telah memenuhi unsur dan melanggar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*), yang dapat di bebaskan ganti-rugi perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) : bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Selain itu, terhadap Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007, mengingat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1043 (*Vide* bukti P-9) telah dibalik nama atas nama PENGGUGAT menjadi nama TERGUGAT, oleh karenanya yang berwenang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT "BATAL DEMI HUKUM" adalah kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini mengingat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2010 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT yang berdomisili dan memiliki kewenangan membuat PPAT di wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara, sehingga telah tepat gugatan PENGGUGAT di ajukan di wilayah Pengadilan Negeri Tenggarong;

- 10). Bahwa TERGUGAT mengetahui dan/atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena jelas melanggar hak dan kepentingan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT

Hal.10 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

10.1. Kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT meliputi :

- Mengambil paksa rumah milik PENGGUGAT (Gedung 2 tingkat) yang Nilai Jual bangunan milik PENGGUGAT sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);
- TERGUGAT telah melakukan pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT secara paksa pada bulan Maret 2011 dan TERGUGAT telah melakukan pembongkaran secara paksa bangunan milik PENGGUGAT diatas objek *a quo* (Rumah Sewaan milik PENGGUGAT sebanyak 7 Pintu) sejak bulan Juni 2015, bahwa jika tidak dikosongkan dan dibongkar secara paksa maka PENGGUGAT dapat menerima keuntungan dari biaya sewa per bulan untuk 1(satu) unit rumah sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) x 7(tujuh) pintu / unit = 3.500.000,- (Tiga juta lima ratus ribu rupiah) x 84 Bulan (sejak bulan Maret 2011 s/d bulan Maret 2018) = Rp. 294.000.000,- (Dua ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);

10.2. Kerugian Immateriil yakni banyaknya biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelesaian perkara ini, sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2018, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

11). Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sehingga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tertanggal 10 September 2007 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah "BATAL DEMI HUKUM" karena syarat Objektif (Suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi. Akibat dari pembatalan tersebut, TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula sebelum terjadinya Akta Jual Beli (AJB), karena hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT secara keseluruhan menurut hukum dianggap tidak pernah ada dan/atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian dalam perkara *a quo*, namun pelunasan TERGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda tidak menghapuskan hutang piutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, dimana PENGGUGAT masih berkewajiban mengembalikan biaya TERGUGAT yang telah melunasi Kreditnya pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, karena selama ini PENGGUGAT tidak

Hal.11 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

mengetahui berapa jumlah keseluruhan uang yang telah dibayarkan TERGUGAT pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, oleh karenanya TERGUGAT diperkenankan membuktikan bukti pembayarannya secara hukum (Tidak dikurangkan maupun tidak dilebihkan) dan PENGGUGAT bersedia bertanggungjawab akan membayar kewajibannya kepada TERGUGAT setelah TERGUGAT lebih dahulu membayar kerugian Materiil maupun Immateriil yang dialami PENGGUGAT sebagaimana tuntutan ganti rugi dalam Point 10 gugatan PENGGUGAT. Selain itu jika PENGGUGAT telah membayar lunas Kredit / cicilan yang didahulukan TERGUGAT pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda dan/atau jika TERGUGAT tidak mampu membayar Kerugian Materiil maupun Immateril yang dialami PENGGUGAT, maka TERGUGAT wajib mengembalikan tanah beserta bangunannya kepada PENGGUGAT, namun tidak menghapuskan tanggungjawab keperdataan atas perusakan yang nyata dilakukan oleh TERGUGAT atas harta benda milik PENGGUGAT pada objek *a quo*. Oleh karena kedudukan hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT dipulihkan pada keadaan semula sebelum terjadinya Akta Jual Beli (AJB);

12). Bahwa terhadap pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara dalam suatu Perjanjian konsekuensinya adalah BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukum, karena telah melanggar undang-undang dan hak subyektif orang lain yang merupakan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum disertai dengan adanya tuntutan ganti rugi adalah kewenangan peradilan umum, mengingat objek perkara *a quo* terletak di wilayah hukum Kabupaten Kutai kartanegara, sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tenggarong;

13). Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum dari padanya, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan sementara aktivitas dan mengosongkan rumah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam objek perkara *a quo*, untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti rugi

Hal.12 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong, sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

- 14). Bahwa oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), berdasarkan Pasal 227 HIR, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta untuk menghindari TERGUGAT yang nantinya akan memindah-tangankan harta dan/atau aset-asetnya, sehingga PENGGUGAT mempunyai sangka yang beralasan tentang adanya itikad buruk (*te kwader throw*) kepada TERGUGAT tersebut, bersama ini untuk menjamin gugatan PENGGUGAT, kiranya Pengadilan Negeri Tenggarong berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu atas harta dan/atau aset-aset milik TERGUGAT yakni berupa : 1 (satu) buah Rumah milik TERGUGAT yang terletak di Jalan Insinyur Haji Juanda I, Nomor 9, RT.020, RW.004, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Provinsi Kalimantan Timur dan daftar harta dan/atau aset-aset milik TERGUGAT lainnya yang daftarnya akan diserahkan PENGGUGAT di persidangan;
15. Bahwa guna menjamin TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam Perkara ini dan untuk menghindari adanya itikad buruk (*te kwader throw*) yakni dengan mengulur ulur waktu dalam proses pelaksanaan Putusan Pengadilan, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini;
16. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

DALAM PETITUM :

Berdasarkan dasar gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan :

Hal.13 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menghentikan sementara aktivitas dan mengosongkan rumah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam objek perkara *a quo*, untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PENGGUGAT, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) atas perkara ini, apabila perintah ini dilanggar, kepada TERGUGAT harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggara, sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk tiap-tiap kali terjadi pelanggaran;

DALAM POKOK PERKARA :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 yang dibuat pada tanggal 10 September 2007 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT, yang objeknya berupa "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 yang diterbitkan tanggal 25 April 2007, dengan luas tanah = 1.174 m², yang terletak di Jalan Taruna, RT.20, Dusun 2, Desa Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara adalah BATAL DEMI HUKUM karena syarat Objektif dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerdara);
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada PENGGUGAT atas kerugian mengambil paksa rumah milik PENGGUGAT (Gedung 2 tingkat) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada PENGGUGAT atas kerugian pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT secara paksa bulan Maret

Hal.14 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp. 294.000.000,- (Dua ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian Immaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah didahulukan TERGUGAT yang jumlahnya dibuktikan dipersidangan setelah TERGUGAT lebih dahulu membayar kerugian Materiil maupun Immateriil yang dialami PENGGUGAT;
9. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan tanah beserta bangunan pada objek *a quo* kepada PENGGUGAT setelah dilakukannya pembayaran dan/atau pelunasan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
10. Menyatakan sebagai hukum (*verklaard voor recht*) bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Tenggarong dalam perkara ini yakni berupa 1(satu) buah Rumah milik TERGUGAT yang terletak di Jalan Insinyur Haji Juanda I, Nomor 9, RT.020, RW.004, Kelurahan. Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Provinsi Kalimantan Timur;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT lalai melaksanakan putusan ini;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapatdilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaire :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menanggapi dalam Eksepsi dan Jawaban tertanggal 24 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI :

Hal.15 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. TENTANG EKSEPSI :

Gugatan Kabur (obscuur libell) :

Bahwa dasar gugatan (*grondslag van de lis*) dalam penyelesaian perkara wajib dibuktikan oleh Penggugat yang digariskan oleh Pasal 1865 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa : “*setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut*”, dan mengenai dasar gugatan, muncul dua teori:

Pertama, Substantierings Theori ; Teori ini mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut; dan

Kedua, Individualisering Theori ; Teori ini menjelaskan bahwa peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar gugatan.

Di dalam praktek, Posita itu mencakup hal-hal sebagai berikut:

- 1). Obyek Perkara
- 2). Fakta-Fakta Hukum
- 3). Kualifikasi Perbuatan Tergugat
- 4). Uraian Kerugian
- 5). Hubungan Posita Dengan Petitum.

Petitum :

Dalam Pasal 8 Nomor 3 R.Bg disebutkan bahwa petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Tuntutan ini akan terjawab di dalam amar putusan. Oleh karena itu petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya dapat mengakibatkan tidak diterima atau ditolaknya tuntutan tersebut oleh hakim. Disamping itu petitum harus berdasarkan hukum dan harus didukung pula oleh posita. Posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya tuntutan ditolak oleh hakim.

Bahwa dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan gugatan Penggugat tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar

Hal.16 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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)



gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk). Dalam gugatan Penggugat, Posita dengan Petitum digabung dan dijadikan satu, sehingga tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan juga kabur serta tidak jelas.

Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat yang menggabungkan antara Posita dan Petitum serta memuat dasar hukum yang sama sekali tidak ada korelasinya dengan perkara a quo misalnya mengutip pasal yang termuat dalam hukum acara perdata yakni HIR, padahal wilayah hukum HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) adalah pulau Jawa dan Madura, sementara perkara a quo berada di wilayah hukum diluar Jawa dan Madura yang semesti harus mengacu pada hukum acara perdata berdasarkan R.Bg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) maka gugatan tersebut semakin menjadi kabur.

B. TENTANG POKOK PERKARA (POSITA) :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya.
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "1" yang menyebutkan tanggal 07 Desember 2005 sampai dengan bulan Juli 2006 Sdri. Juriani memiliki hutang piutang dan/atau meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah), kemudian disebutkan Penggugat berdasarkan surat pernyataan, tanggal 18 September 2006 yang dibuat antara Sdri. Juriani dengan Penggugat sepakat bahwa pinjaman uang atas nama Sdri. Juriani kepada Tergugat dialihkan menjadi kewajiban Penggugat membayar hutang piutang dan/atau meminjam kepada Tergugat sebesar Rp.95.000.000,- ditambah Rp.55.000.000,- sehingga total keseluruhan yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dstnyasecara tegas Tergugat Tolak dan dengan penjelasan sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa terhadap dalil Penggugat diatas yakni point "1", Penggugat telah gagal paham dalam menafsirkan pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*), sebab Penggugat telah mencampur adukkan persoalan utang piutang orang lain dalam pokok perkara.
 - 2.2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dengan menyebutkan permasalahan pinjam meminjam uang antara Tergugat dengan

Hal.17 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



seseorang disebut bernama Juriani, sangat tidak berdasarkan hukum dan benar-benar gugatan yang kabur, sebab peristiwa hukum yang diuraikan Penggugat adalah peristiwa utang piutang antara Tergugat dengan orang lain yakni pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2006, sementara peristiwa akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah tahun 2007, sehingga sama sekali tidak bersesuaian, oleh karenanya apa yang didalilkan Penggugat terkait persoalan pinjam meminjam uang antara Sdri. Juriani dengan Tergugat, tidak ada kaitannya dengan Penggugat, dan ini murni persoalan utang piutang Tergugat.

- 2.3. Bahwa peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tahun 2007, jadi tidak ada sama sekali hubungan hukumnya dengan orang lain yang disebut terjadi pada tahun 2005 sampai 2006, apalagi Penggugat mengait-ngaitkan dengan persoalan pembatalan Akta jual beli No.15 / 2007, dengan demikian terhadap dalil Penggugat point "1" diatas, sudah selayaknya Majelis Hakim mengesampingkan dalil tersebut dan atau menolaknya karena tidak ada hubungan hukumnya.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "2" yang menyebutkan dikarenakan Penggugat tidak mampu melunasi utangnya kepada Tergugat, maka pada tanggal 26 Juli 2007, Penggugat mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank Mega Tbk, Cabang Samarinda dstnya, Bahwa terhadap Dalil Penggugat ini secara Tegas Tergugat tolak dengan memberikan penjelasan sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Penggugat dalam hal ini telah berusaha mengaburkanpersoalan yang sesungguhnya dengan beraninya mengkalim jika Penggugat yang mengajukan kredit pada Bank Mega, padahal yang sesungguhnya terjadi adalah, Penggugat sedang menghadapi persoalan utang dengan rekan bisnisnya, sehingga Penggugat menemui Tergugat untuk dapat kiranya membantu Penggugat mengatasi Persoalan utang piutangnya.
 - 3.2. Bahwa dikarenakan Penggugat mengajukan pinjaman kredit ke bank tidak mendapat persetujuan, maka Penggugat mengemukakan maksudnya kepada Tergugat yang bermaksud akan menjual tanah dan rumah miliknya yang ada di Jln. Taruna Desa Loa Duri, guna

Hal.18 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatasi permasalahan utangnya, lalu Penggugat meminta agar Tergugat saja yang membelinya. Dikarenakan Tergugat saat itu tidak memiliki uang tunai, dan kebetulan objek yang akan dijual Penggugat berada di perkampungan dan sulit untuk menjualnya dengan cepat, maka Tergugat menawarkan jika Penggugat setuju, pendanaannya lewat Bank saja, Penggugat setuju jika yang mendanai adalah bank, dan bank yang menjadi kreditur adalah bank Mega cabang Samarinda.

3.3. Bahwa kemudian pihak bank melakukan survey dan memberikan taksiran tentang nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat, terkait dengan pengajuan jumlah pinjaman yang akan diajukan Tergugat, oleh pihak bank memberikan taksiran jika nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat hanya seharga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) saja, maka atas dasar kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat, disepakatilah harga jual beli tanah dan bangunan rumah Penggugat tersebut yakni sebesar Rp. 400.000.000,- kemudian dibuatkan akta perikatan jual beli oleh Notaris, dan yang terakhir Akta jual beli, dimana setelah terjadi penandatanganan akta, maka sertipikat tanah sudah harus baliknama menjadi nama Tergugat, selanjutnya Sertipikat tanah No. 1043/Loaduri menjadi agunan pada Bank Mega atas pinjaman Tergugat.

3.4. Bahwa setelah seluruh persyaratan menyangkut jual beli telah lengkap, termasuk Akta jual beli No. 15/2007 tertanggal 10 September 2007, (perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat) dimana Penggugat yang didampingi istrinya bernama PARMIANSIH guna memperoleh persetujuan atas objek yang akan dijual Penggugat, para pihak telah menandatangani perjanjian jual beli, maka Pihak bank memproses kredit, dan pada tanggal 12 September 2007, uang sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) disetorkan dari rekening Tergugat ke rekening milik Penggugat yakni rekening No. 02.099.00.200301.57, sebagaimana bukti aplikasi setoran dana tunai dalam negeri/luar negeri, termasuk dengan kwitansi bukti penerimaan uang juga ditandatangani Penggugat.

3.5. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, meskipun nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat yakni Rp. 400.000.000, (sebagaimana

Hal.19 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



bukti setoran uang dan kwitansi) namun didalam akta jual beli No. 15/2007, para pihak menyepakati harga tanah dan bangunan yang dituangkan didalam akta memang seharga Rp.257.000.000.- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah), hal ini bertujuan guna mengurangi beban pembayaran pajak jual beli, hal ini disepakati Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan arahan dan anjuran dari Notaris, dimana oleh Notaris menyebutkan harga jual beli sesungguhnya boleh dicantumkan lebih rendah didalam akta sepanjang harganya tidak dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), ok ok saja, dan memang faktanya Penggugat telah menerima uang sebesar Rp. 400.000.000,- dari Tergugat sebagaimana bukti aplikasi setoran uang tunai di bank Mega, telah masuk ke rekening Penggugat.

3.6. Bahwa berdasarkan Akta Jal Beli (AJB) No. 15/2007, pada tanggal 10 September 2007, telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, maka sejak saat ditanda tanganinya Akta Jual Beli tersebut, sebagaimana pasal 1 Akta tersebut berbunyi, *"Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (pembeli) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua (pembeli) yang dalam hal ini Pihak Kedua adalah Tergugat sebagai pembeli"*.

3.7. Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi persyaratan dan sah secara hukum kaarena dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dengan pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat-syarat syahnya suatu perjanjian/perikatan yakni :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek
4. Adanya kausa yang halal

Ad.1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak :

Antara Penggugat dengan Tergugat telah sama-sama sepakat, Penggugat sendiri juga didampingi oleh istrinya secara

Hal.20 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



bersama-sama sepakat menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, sehingga dapat dipastikan unsur kesepakatan telah terpenuhi.

Ad.2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum :

Bahwa terkait kecakapan para pihak yakni Penggugat dan Tergugat, keduanya telah cakap secara hukum sebab usia para pihak telah dewasa dan mampu melakukan perbuatan hukum tanpa pendampingan pihak lain, sehingga unsur kecakapan dalam perjanjian tersebut juga telah terpenuhi.

Ad.3. Adanya objek :

Dalam perjanjian jual beli tersebut, sangat jelas dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Triwanli, SH.MKn, dimana objek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah seluas 1.174 M2 sesuai sertipikat No. 1043/Loaduri dan termasuk apa saja yang tertanam diatas (bangunan rumah dan atau tanam tumbuh) adalah merupakan objek perjanjian jual beli, sehingga unsur adanya objek dalam perjanjian ini juga telah terpenuhi.

Ad.4 Adanya kausa yang halal :

Pengertian kausa yang halal dalam syah nya suatu perjanjian, dimana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat juga jelas-jelas terhadap objek yang halal, dimana objek yang diperjanjikan tersebut tidak dalam sengketa dengan orang lain dan atau tidak dalam sebuah jaminandan pada bank, perolehannya juga bukan atas dasar dari tindak pidana atau hasil korupsi, serta jual beli tersebut diperjanjikan bukan untuk hal-hal yang terlarang misalnya untuk keperluan perjudian atau keperluan terlarang lainnya, artinya apa yang dimaksud dalam kausa yang halal telah terpenuhi juga dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karena apa apa yang diamanatkan dalam pasal 1320 KUHPerduta, kesemuanya telah terpenuhi dan syah secara hukum, dan kedudukan Tergugat selaku pembeli beritikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang.

Hal.21 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Dengan demikian terhadap seluruh dalil dalil Penggugat pada point "2" kesemuanya hanyalah alasan-alasan dari Penggugat guna mengaburkan perkara a quo, sebab faktanya Penggugat sendiri memang tidak pernah sebagai Debitur Bank Mega, namun Tergugat lah yang menjadi Debitur bank Mega atas pinjaman Tergugat guna membayarkan sejumlah uang yakni Rp.400.000.000,- kepada Penggugat atas jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Taruna Loa Duri, sebagaimana diuraikan dalam Akta jual beli tersebut diatas, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut haruslah DITOLAK, sebab dalil tersebut hanya rekayasa Penggugat guna mengaburkan perkara a quo.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "3" yang menyebutkan bahwa atas pra syarat yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda dst.nya.....,Tidak perlu Tergugatanggapi secara lengkap, sebab Penggugat telah mengakui jika Penggugat tidak pernah disetujui oleh pihak bank Mega untuk menjadi Debiturnya, sebab rekening Penggugat merupakan rekening buruk berdasarkan survey pihak bank. Bahwa faktanya Penggugat sedang dalam keadaan bangkrut, oleh karenanya dari uraian tersebut menjelaskan jika Penggugat tidak benar yang meminjam uang kepada bank Mega, akan tetapi Tergugat lah sebagai Debitur bank Mega guna membayar pembelian atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, yang dituangkan dalam AJB No.15/2007, maka sudah selayaknya Majelis Hakim mengesampingkan dalil Penggugat ini dan atau menolaknya, dikarenakan tidak memiliki korelasi sama sekali.
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat point "4" yang menyebutkan, Kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk menyampaikan itikad baiknya untuk melunasi utang Penggugat, dst nya....., secara tegas Tergugat tolak dikarenakan dalil tersebut hanyalah merupakan ilusionir Penggugat yang berusaha membuat persoalan hukum menjadi kabur, maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim a quo tidak perlu mempertimbangkan dalil Penggugat tersebut dan menolaknya.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "5" yang menyebutkan bahwa tanggal 10 September 2007, Penggugat dan Tergugat menghadap Turut Tergugat dan dibuatkan Akta Jual beli No. 15/2007, bahwa Penggugat

Hal.22 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual objek berupa Tanah, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1043, dst nya, disebutkan pula oleh Penggugat atas pernyataan saksi Juriani dan H. Baginda Ali, terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah suatu hubungan hukum "Formalitas", maka terhadap dalil ini dengan tegas Tergugat TOLAK, sebab Penggugat gagal paham dalam mengartikan defenisi Akta Jual beli, sebab sebuah Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh seorang pejabat berwenang tidak pernah ada istilah formalitas.

Sebagaimana Tergugat telah uraikan diatas, meskipun didalam akta jual beli disepakati harga jual tanah dan bangunan milik Penggugat dicantumkan dengan harga Rp. 257.000.000.-(dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) adalah merupakan kesepakatan para pihak guna mengurangi nilai pajak (PBB) yang akan dibayarkan, namun harga sesungguhnya adalah Rp.400.000.000.-(empat ratus juta rupiah) dan uang sejumlah tersebut, telah Tergugat transfer kerekening milik Penggugat, dan guna menguatkan bukti transfer bank, Penggugat juga telah menandatangani kwitansi jual beli, yang atinya Penggugat telah menerima sejumlah uang tersebut dari Tergugat, jadi bagaimana mungkin Penggugat dengan beraninya berkata jika Akta Jual beli yang dibuat oleh seorang Notaris/PPAT hanya sebagai Formalitas?, oleh karenanya sudilah kiranya Majelis Hakim perkara a quo, mengesampingkan dalil ini dan atau menolaknya dengan alasan tidak berdasar hukum.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "6" yang menyebutkan bahwa atas dasar Akta Jual Beli (AJB) No. 15/2007 tersebut diatas, Tergugat sebagai Debitur melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Mega Tbk, cabang Samarinda, ter tanggal 10 September 2007, Nomor 06 pada Notaris dan PPAT MARIA ASTUTI, SH. DISAMARINDA, dst nya....., secara tegas tergugat Tolak, dengan memberikan penjelasan sebagai berikut :

7.1. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, Penggugat yang sedang menghadapi persoalan utang piutang dengan rekan bisnisnya bermaksud menjual rumahnya dengan menawarkannya kepada Tergugat untuk membelinya.

7.2. Bahwa dikarenakan Tergugat saat itu memang tidak memiliki uang tunai, selain rumah yang ditawarkan Pengugat terletak di

Hal.23 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkampungan, maka sangat sulit untuk diperjualbelikan dengan cepat, dalam arti, dari sisi bisnis kurang begitu prospek dan menguntungkan, sehingga tawaran Penggugat kurang Tergugat respon, namun dikarenakan ingin membantu Penggugat, Tergugat menawarkan kepada Penggugat jika bersedia menjual dengan cara fasilitas pendanaan dari bank, yakni Tergugat sebagai pembeli dengan cara meminjam dana dari bank untuk membayarnya, dan yang menjadi objek jaminan/agunan ke bank adalah sertifikat tanah tersebut, tawaran Tergugat disetujui Penggugat termasuk istrinya PARMIANSIH juga menyepakatinya.

- 7.3. Bahwa setelah seluruh persyaratan terpenuhi, dimana harga jual tanah dan bangunan disepakati para pihak yakni senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka pihak bank Mega melakukan proses atas pengajuan kredit dari Tergugat, maka pada tanggal 12 September 2007 pihak bank mencairkan pinjaman Tergugat, lalu menyetorkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- ke rekening Penggugat Nomor. 02.099.00.200301.57, sesuai dengan bukti aplikasi penyetoran dan tuni yang ada, lalu dimana masalahnya? Bukankah Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.400.000.000,- dari Tergugat sebagai realisasi kesepakatan jual beli terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat sesuai Sertipikat HM No. 1043, dan Akta Jual Beli No. 15/2007 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT "Triwanli,SH. M.Kn adalah syah dan berharga secara hukum dan merupakan bukti otentik, dan didalam akta jual beli tersebut, berbunyi, *Mulai hari ini (maksudnya sejak penandatanganan Akta) objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (pembeli) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua (pembeli) yang dalam hal ini Pihak Kedua adalah Tergugat sebagai pembeli.* Oleh karenanya sangat tidak berdasar hukum jika Penggugat mempersoalkan kembali kesepakatan jual beli yang sudah ditandatangani bersama dengan Tergugat (selaku pembeli), dan apabila saat ini nilai jual dari tanah berikut bangunan rumah tersebut laku diatas harga Rp. 400.000.000,- tentu merupakan keuntungan bagi Tergugat selaku pembeli atas jual beli tersebut.

Hal.24 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

7.4. Bahwa Penggugat semestinya harus memahami arti dari asas "Pacta sunt servanda" sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara, yakni "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian", Asas ini menjadi dasar hukum bagi setiap yang mengikatkan diri bagi satu perjanjian, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karenanya tidak ada lagi alasan bagi Penggugat dengan selalu menyebutkan jika Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan Notaris/PPAT hanya sebagai formalitas, Penggugat harus tunduk terhadap isi perjanjian, karena setiap perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Tergugat sangat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengesampingkan dalil Penggugat serta menolaknya.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "I" yang menyebutkan, bahwa pencairan uang kredit yang disetujui PT. Bank Mega Tbk Cabang Samarinda atas nama Tergugat dilaksanakan melalui milik Penggugat yakni sebesar Rp. 400.000.000.- dst nya, secara tegas Tergugat TOLAK, sebab Penggugat ini sesungguhnya tidak paham atau berpura-pura tidak mengerti? karena selalu mencampur adukkan permasalahan jual beli dengan persoalan yang lain yang sama sekali tidak ada hubungan hukumnya. Sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas uang sejumlah Rp.400.000.000.- telah Tergugat setor/transfer dari rekening Tergugat ke nomor rekening Penggugat yakni Nomor 02.099.00.200301.57 di bank Mega sesuai bukti Aplikasi Pengiriman uang Dalam/Luar Negeri, tertanggal 12 September 2007, dikuatkan dengan bukti kwitansi tertanggal 12 September 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai bukti telah menerima uang sebesar Rp. 400.000.000.- dari HM Yusuf/Tergugat, dimana uang tersebut adalah realisasi pembayaran pelunasan pembelian rumah SHM No.1043 atas nama Suprpto di Jl.Taruna RT.05 No.41, 42 Kelurahan/Desa Loa Duri, kecamatan Loa Janan, Kabupaten Kutai Kartanegara sebagaimana AJB No.15/2007, dan faktanya sesuai dengan salinan rekening koran milik Penggugat, uang Rp. 400.000.000.- tersebut telah masuk ke rekening Penggugat dari HM Yusuf, maka sesungguhnya tidak ada alasan lagi bagi Penggugat yang selalu mendalilkan permasalahan akta jual beli No.15/2007 hanyalah formalitas, sebab

Hal.25 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

keseluruhan syarat syahnya perjanjian jual beli, telah terpenuhi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyebutkan jika Penggugat ada membayarkan cicilan kredit kepada Tergugat atas pembelian rumah, Tergugat menjadi semakin heran dan tidak paham apa maksud dari Penggugat, bukankah pengajuan kredit ke bank Mega, yang menjadi Debitur adalah Tergugat bukan Penggugat, Dimana lama cicilan kredit yang harus Tergugat bayarkan ke bank Mega adalah selama 60 kali cicilan, mungkin Penggugat bermimpi dengan mengklaim seolah-olah dirinya sebagai Debitur bank, padahal faktanya Penggugat adalah sebagai pemilik/Penjual rumah kepada Tergugat, maka sudah pasti yang melakukan cicilan kredit atas pinjaman dari bank Mega, maka apa yang Penggugat bayarkan dan mengklaim sebagai cicilan kredit masih dipertanyakan, terkait cicilan apa yang dibayarkan Penggugat ?.

Bahwa sebagaimana yang Tergugat uraikan sebelumnya, Tergugat yang awalnya tidak terlalu tertarik untuk membeli rumah Penggugat dikarenakan selain tidak memiliki dana tunai, objek tersebut juga berada di lokasi perkampungan, sehingga dari sisi bisnis kurang prospek, sebab jika sewaktu-waktu hendak dijual akan sulit menjualnya dengan cepat, namun dikarenakan ingin membantu Penggugat sebagai teman, Tergugat pun berupaya membelinya meskipun dengan bermodalkan kredit dari bank, dan faktanya Tergugat terseok-seok juga untuk membayar cicilan kreditnya setiap bulannya, dimana pihak bank Mega hingga 3 (tiga) kali memberikan surat teguran kepada Tergugat atas keterlambatan Tergugat membayar cicilan kredit yakni :

1. Tanggal 15 Oktober 2008.
2. Tanggal 14 November 2009
3. Tanggal 17 November 2009 menerima Surat Peringatan ke III, atasketerlambatan Tergugat membayar cicilan kredit.

Bahwa dari yang Tergugat uraikan diatas, jelas jika dalam membayar cicilan kredit atas pembelian rumah dari Penggugat, Tergugat sangat berjuang keras hingga bisa melunasinya, dan sesuai bukti surat Nomor 073/SMAS/12, tanggal 13 September 2012, pihak Bank Mega mengeluarkan surat sebagai bukti pelunasan Fasilitas Kredit atas nama Tergugat, dilengkapi dengan surat pernyataan dari bank Mega, yang

Hal.26 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

menyebutkan bahwa jaminan berupa sebidang tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) No.1403 seluas 1.174 M2, Kel. Loa Duri Ilir, Kec. Loa Janan, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur, Sertipikat tercatat atas nama Haji Muhammad Yusuf tidak lagi menjadi jaminan oleh Penjamin di Bank Mega Tbk (telah lunas), oleh karenanya proses jual beli diatas telah melalui prosedur yang benar, maka pertanyaannya, masihkah Penggugat mengklaim jika proses tersebut hanya formalitas?.

Bahwa proses jual beli atas objek sebidang tanah dan bangunan yang awalnya milik Penggugat sesuai alas hak yakni Sertipikat Hak Milik No.1043 dengan luas tanah 1.174 M2, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka apabila Penggugat berpikir perbandingan nilai jual objek tanah dan bangunan rumah yang saat itu (tahun 2007) dengan nilai harga jual saat ini tidak sebanding dengan Rp.400.000.000.- maka Penggugat sangat keliru besar, sebab nilai dari suatu barang/objek, tentu sudah pasti akan ada kenaikan harga jualnya (tingkat inflasi naik), sehingga setiap ada keuntungan maupun kerugian atas suatu jual beli dari satu objek, merupakan keuntungan dan atau kerugian bagi si pembelinya, maka niat Penggugat yang mengajukan gugatan a quo yang ingin meminta pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh seorang pejabat berwenang yakni selaku Notaris/PPAT, merupakan niatan dan pemikiran yang sangat keliru dan hal tersebut sesuatu yang bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan, sebab sebuah Akta yang dibuat oleh pejabat adalah akta otentik yang tidak perlu diuji kebenarannya, dan hanya dapat dibatalkan apabila terbukti pembuatan Akta tersebut dilakukan dengan *kalusal yang tidak halal*, atau bertentangan dengan kaidah hukum, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk mengesampingkan dalil Penggugat tersebut dan atau menolaknya.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "8" yang menyebutkan bahwa setelah Tergugat melunasi kreditnya di bank Mega, Penggugat bermaksud untuk mengganti uang milik Tergugat, Penggugat juga menyebutkan bahwa pelunasan Tergugat ke bank Mega tidak menghapuskan hutang piutang Penggugat kepada Tergugat, namun itikad baik Penggugat ditolak Tergugat, dst nya....., Terhadap dalil Penggugat yang selalu dan hanya berputar pada persoalan yang tidak

Hal.27 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum sebab Penggugat masih selalu mengklaim sebagai pemilik atas objek sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jln. Taruna, Desa Loa Duri tersebut, dengan tegas Tergugat menolaknya, karena Penggugat selalu memutar balikkan fakta dan berusaha mengaburkan permasalahan yang sebenarnya. Bukankah telah secara terang benderang Tergugat jelaskan diatas, terhadap objek tanah dan bangunan rumah yang awalnya memang milik Penggugat, telah Tergugat beli pada tahun 2007 dengan harga yang disepakati yakni senilai Rp.400.000.000.- meskipun transaksi jual beli saat itu, Tergugat menggunakan fasilitas pinjaman dana lewat bank, namun sejumlah uang sesuai harga kesepakatan telah Tergugat penuh dan telah serahkan dananya kepada Penggugat dengan transfer bank ke nomor rekening Penggugat, dan seluruh persyaratan jual beli pun telah terpenuhi dengan baik, bahkan peralihan hak dalam Sertipikat Hak Milik No.1403 yang awalnya milik Penggugat, telah beralih menjadi milik Tergugat, sesuai prosedur hukum yang berlaku, atas dasar jual beli yang dibuat oleh seorang pejabat bernama "Triwanli, SH.M.Kn", Notaris/PPAT di Tenggarong, yang dalam perkara a quo juga sebagai Turut Tergugat, Tergugat pun telah membayar lunas cicilan pembayaran pinjaman kredit di bank Mega yakni pada tahun 2012, maka secara hukum Tergugat telah resmi sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang telah diperjanjikan dalam Akta jual beli tersebut.

Bahwa Terhadap dalil Penggugat tersebut, jelas merupakan kegagalan pahaman Penggugat dalam mengartikan proses jual beli dengan akta, dengan selalu berpikir jual beli tersebut hanya sebagai formalitas.

Bahwa Pengugat juga menyebutkan, jika selama ini Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan mufakat dengan melibatkan pihak RT, pihak Kelurahan maupun pihak Kepolisian setempat namun Tergugat tidak menanggapi dengan baik dan merasa bahwa tindakan Tergugat tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat ini, sejujurnya Tergugat menjadi jenuh dan sangat heran termasuk prihatin menilai Penggugat yang memiliki kemampuan yang kurang mumpuni dalam perkara a quo, sebab apa yang

Hal.28 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkan Penggugat dengan menyebutkan Penggugat berusaha menyelesaikan masalah ini dengan musyawarah dan kekeluargaan kepada Tergugat, merupakan pernyataan yang tidak benar dan mengada-ada, faktanya justru sebaliknya, sebab sikap Penggugat yang selalu mempersoalkan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani pada tahun 2007, dianggapnya hanya sebagai formalitas merupakan kekeliruan dari Penggugat.

Bahwa meskipun objek perjanjian jual beli telah Tergugat lunasi di bank Mega tahun 2012, dan kepemilikan didalam sertipikat telah beralih hak menjadi nama Tergugat, Tergugat belum secara langsung menguasai tanah dan bangunan rumah yang telah Tergugat beli dari Penggugat dengan harapan siapa tau Penggugat bersedia membeli kembali tanah dan rumah tersebut dari Tergugat, dengan mengembalikan seluruh keuangan Tergugat yakni uang pinjaman pokok di bank yakni Rp.400.000.000,- dan berikut bunga-bunganya, sebab Tergugat sama sekali tidak ada niatan untuk membeli tanah dan rumah Penggugat, namun Penggugat sama sekali tidak ada niat baik untuk membelinya kembali dengan harapan dirinya masih tetap menempati rumah tersebut, sebab Penggugat berpikiran, kalau Tergugat ada temannya, dan faktanya meskipun pinjaman kredit Rp.400.000.000 di bank Mega telah lunas, namun bangunan rumah induk dan termasuk rumah sewaan (kost-kost an 7 pintu) sejak 2007 dikuasai dan ditempati Penggugat termasuk menerima uang sewa rumah kost kost an diambil Penggugat, akan tetapi dikarenakan sikap Penggugat yang tidak perduli dengan Tergugat, dan bahkan ingin mau menang sendiri, tentu ada batas kesabaran Tergugat yang selalu menunggu niat baik Penggugat yang tidak kunjung ada, akhirnya kesabaran Terguga sirna, sehingga Tergugat mengambil sikap tegas, maka pada tahun 2014, Tergugat terpaksa mengambil alih penempatan rumah tersebut, dan menyuruh Penggugat keluar dan angkat kaki dari rumah induk kemudian Tergugat mengosongkan rumah induk, sementara Penggugat masih Tergugat berikan tinggal dan menempati rumah sewaan dibagian belakang.

Bahwa sikap Tergugat yang masih menunggu niat baik Penggugat siapa tau ada upaya dan rencana untuk membeli kembali rumah yang Tergugat beli dari Penggugat, namun ternyata Penggugat justru menginginkan rumah tersebut bisa ditempati selama secara gratis termasuk mengambil uang

Hal.29 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa rumah kost kost an, sudah dapat dibayangkan betapa sulitnya Tergugat membayar cicilan kredit pinjaman dari bank guna pembayaran ke Penggugat akan tetapi Penggugat justru berusaha menakut-nakuti Tergugat dengan cara-cara premanisme, sebab sejak pengambil alihan rumah tersebut Tergugat lakukan tahun 2014, Penggugat justru berupaya mengintimidasi Tergugat agar menyerahkan objek perjanjian yang telah Tergugat beli dari Penggugat dengan cara-cara yang tidak semestinya, dimana Penggugat justru menakut-nakuti Tergugat melalui bantuan seseorang yang mengaku pejabat di Kepolisian Mabes Polri Jakarta berpangkat Kompol. Penggugat juga melaporkan Tergugat ke pihak berwajib yakni ke Polsek Loa Janan, Polresta Samarinda, Polda Balik Papan dan terakhir di Polres Kutai Karta Negara, dimana menurut informasi yang Tergugat terima dari pihak berwajib, Penggugat meminta jasa seseorang yang mengaku pejabat di Mabes Polri Jakarta, orang tersebut selalu menelpon para pejabat kepolisian setempat seperti Kapolsek Loa Janan, Kepolisian di Polresta Samarinda dan Polres Tenggarong, bahkan di Kepolisian Daerah (Polda) Balikpapan bahkan Penggugat menempel/memasang spanduk yang bertuliskan jika rumah tersebut dibawah pengawasan/penanggung jawab spanduk KBPP POLRI DAERAH KALIMANTAN TIMUR MEDIA PUTRA BHAYANGKARA RESORT KUTAI KARTA NEGARA, dan juga spanduk dari suatu organisasi kemasyarakatan yakni satu Lembaga adat tertentu.

Bahwa sejak Tergugat mengosongkan rumah objek perkara a quo, yakni pada tahun 2014, Penggugat melaporkan Tergugat di Kepolisian Sektor Loa Janan dengan dugaan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan sebagai mana pasal 335 KUHPidana jo pasal 55 KUHPidana, dimana Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka, dan penyidik Polsek Loajanan mengirimkan berkas laporan Tergugat sebagai Tersangka dan dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri Tenggarong, namun dikarenakan tidak cukup bukti/tidak lengkap, oleh Kejaksaan Negeri Tenggarong, berkas Tergugat yang dijadikan Tersangka, dikembalikan ke Kepolisian Sektor Loajanan, dan hingga akhirnya laporan tersebut tidak berkelanjutan alias menggantung atau mungkin SP3.

Bahwa tidak cukup melaporkan Tergugat di Polsek Loajanan, Penggugat kembali melaporkan Tergugat di Polresta Samarinda, namun dikarenakan

Hal.30 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar proses tersebut lebih objektif, maka Penyidik Polresta Samarinda melimpahkan kasus laporan Penggugat ke Polda Balikpapan, oleh Penyidik Polda Balikpapan telah dilakukan gelar perkara, namun akhirnya laporan Penggugat dihentikan karena tidak cukup bukti.

Bahwa selain melaporkan Tergugat di Polresta Samarinda dan telah dilakukan gelar perkara di Polda Balikpapan yang akhirnya laporan Penggugat dihentikan, pada tahun 2015, Penggugat kembali melaporkan Tergugat di Polres Tenggarong dengan dugaan yang sama, dan dari hasil gelar perkara yang dipimpin Kapolres Tenggarong, tidak cukup bukti sehingga proses dihentikan.

Bahwa atas adanya spanduk yang dipasang Penggugat di dinding rumah untuk menakut-nakuti Tergugat dimana dalam spanduk bertuliskan penanggung jawab spanduk KBPP POLRI DAERAH KALIMANTAN TIMUR MEDIA PUTRA BHAYANGKARA RESORT KUTAI KARTA NEGARA, maka pada tanggal 19 Maret 2014, Tergugat membuat laporan Polisi dengan Terlapornya Penggugat, sebab selain memasang spanduk bernada ancaman dengan mencatut nama KBPP POLRI DAERAH KALIMANTAN TIMUR MEDIA PUTRA BHAYANGKARA RESORT KUTAI KARTA NEGARA, Penggugat juga memasuki dan menempati rumah tanpa ijin dengan cara merusak gembok rumah, dan meskipun telah ada laporan Tergugat ke pihak berwajib, pihak berwajib belum melakukan upaya paksa mengeluarkan Penggugat dari dalam rumah, pihak berwajib berusaha meminta Penggugat agar keluar dari rumah secara sukarela .

Bahwa usaha yang Penggugat lakukan dengan cara intimidasi selalu tidak membuahkan hasil, sebab pengaduan Penggugat yang selalu melaporkan Tergugat dengan dugaan tindak pidana, semuanya berujung pada tidak dilanjutkannya laporan Penggugat.

Bahwa kemudian setelah Penggugat gagal melaporkan Tergugat ke pihak berwajib (kepolisian), Penggugat masih berupaya melakukan intimidasi kepada Tergugat dengan cara meminta jasa seseorang yang dapat disebut sebagai Preman, dengan tujuan agar Tergugat mengizinkan Penggugat mendiami rumah yang telah Tergugat beli dengan gratis, namun usaha tersebut juga tidak berlanjut sebab Preman tersebut dengan sendirinya mundur teratur setelah Tergugat menjelaskan duduk permasalahannya secara jelas.

Hal.31 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya, setelah upaya Penggugat yang menyewa Preman tersebut kandas/gagal, kemudian Penggugat meminta lagi jasa/bantuan dari satu Lembaga Adat tertentu untuk mengintimidasi Tergugat, dimana dalam surat dari Lembaga Adat yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, diminta agar Tergugat mengosongkan rumah yang nyata-nyata sudah milik Tergugat, bahkan oleh ketua Lembaga Adat tersebut, juga melaporkan Tergugat ke Kepolisian Sektor Loa Janan atas dugaan tindak pidana, juga oleh Lembaga Adat tersebut memasang Spanduk yang isinya jika objek tanah dan bangunan sebagai objek jual beli antara Tergugat dengan Penggugat disebutkan dibawah pengawasan lembaga adat tersebut, mereka menyebutkan agar Tergugat tidak berhak menempati rumah dimaksud, namun Tergugat tidak mundur selangkah pun, sebab objek jual beli tersebut adalah benar telah Tergugat beli dengan proses hukum yang benar .

Maka terkait yang didalilkan Penggugat dengan menyebutkan *pada tanggal 25 Maret 2018 pada jam 10.00 wita, Tergugat dihadiri dan disaksikan oleh pihak Kepolisian Sektor Loajanan memasuki dan mendiami rumah milik Penggugat secara paksa bahkan Tergugat telah melakukan pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik Penggugat secara paksa , bangunan milik Penggugat diatas objek a quo, rumah sewaan milik Penggugat sebanyak 7 (tujuh) pintu, sejak bulan juni 2015, terhadap dalil Penggugat ini secara tegas Tergugat Tolak, dan sangat memprihatinkan jika Penggugat masih selalu mengklaim objek perkara a quo merupakan milik Penggugat, bukankah sejak adanya jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat sejak tahun 2007, kepemilikan objek telah beralih nama menjadi mana Tergugat, lalu mengapa Penggugat masih mengklaim bangunan rumah sebagai milik Penggugat ?, dan atas dasar apa Penggugat masih berani mengklaim tanah dan bangunan rumah masih milik Penggugat, padahal senyatanya nama pemilik di sertipikat Nomor 1043 telah berubah menjadi nama HM Yusuf yakni Tergugat atas adanya jual beli sesuai Akta Jual Beli No. 15/2007, sehingga Tergugat merasa heran kepada Penggugat, apakah Penggugat tidak paham apa arti alas hak dari satu objek yakni berupa Sertipikat, didalam Sertipikat telah dengan jelas nama pemiliknya adalah HM. Yusuf yakni Tergugat bukan lagi Suprpto/Penggugat, sebab Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) telah mencoret nama Penggugat di*

Hal.32 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat dengan mengganti nama Penggugat atas dasar adanya Akta Jual Beli No. 15/2007 yang dibaut pejabat Notaris/PPAT.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "9" yang menyebutkan bahwa pokok materi dalam gugatan Penggugat yakni gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Akta jual beli (AJB) Nomor : 15/2007, tertanggal 10 September 2007, meliputi : dst nya,..... secara tegas Tergugat tolak dengan mengemukakan penjelasan sebagai berikut :

10.1. Bahwa terhadap dalil penggugat point "9.1" yang menyebutkan terjadi kontradiktif (ketidaksesuaian) antara akta jual beli No. 15/2007 dengan perjanjian kredit No. 06, dimana disebutkan Penggugat perbedaannya hanya pada "Tanah" sedangkan akta perjanjian kreditnya menjaminkan "Tanah dan bangunan".

Bahwa terkait perbedaan istilah yang dipermasalahkan Penggugat yakni perbedaan istilah "Tanah" dengan "Tanah dan Bangunan", dengan tegas Tergugat tolak sebab apa yang dipermasalahkan Penggugat hanyalah persoalan yang tidak mendasar, sebab mengapa Tergugat berkata demikian, sudah cukup jelas disetiap objek perjanjian menyangkut jual beli terhadap Tanah sudah pasti berikut apa saja yang ada di atasnya, tentu tidak mungkin seseorang menjual tanah saja atau hanya rumah saja sebab yang menjadi objek perjanjian adalah Sertipikat tanah dengan alas hak milik, maka secara otomatis pembelian atas sebidang tanah, apa apa saja yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Bahwa faktanya, didalam Akta No. 15/2007, jelas disebut bahwa objek yang diperjanjikan adalah "*Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, No. 1043/Loa Duri Ilir, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar situasi tanggal 17 April 2007, No. 98/04-LDI/2007 seluas 1.174 M2 Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) 16.03.11.02.00182, selanjutnya tertulis Terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kecamatan Loajanan, Desa/Kelurahan Loa Duri Ilir.....*

Selanjutnya pada bagian berikutnya dijelaskan pula, Jual beli ini meliputi pada : *Segala sesuatu yang ada dan tertanam di atasnya.....*; Pertanyaannya, dimana yang dimaksud Penggugat terjadi kontradiktif

Hal.33 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



(ketidaksiapaannya) ? atau apakah maksud Penggugat istilah Tanah dan bangunan yang ada didalam perikatan perjanjian, dianggap tidak sama dengan istilah sebidang Tanah meliputi segala sesuatu yang ada tertanam diatasnya adalah sesuatu yang dianggap kontradiktif?, tentu pemahaman Penggugat lah yang kurang mumpuni dalam mengartikan istilah bahasa Indonesia, dengan cara seolah-olah mengaburkan persoalan tersebut guna kepentingan diri Penggugat, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk tidak perlu mempertimbangkan dalil Penggugat ini dikarenakan ketidak pahaman saja dalam mengartikan istilah didalam bahasa Indonesia dan sudah selayaknya dalil tersebut untuk DITOLAK.

10.2. Bahwa terhadap dalil penggugat point "9.2" yang menyebutkan bahwa secara lisan Akta Jual Beli (AJB) adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara "Formalitas", faktanya Penggugat tetap membayarkan cicilan Tergugat kepada pihak PT. Bank Mega Tbk Cabang Samarinda, dan bersepakat keyika lunas akan dibuatkan lagi peralihan.....dst nya.

Bahwa terhadap dalil Penggugat diatas ini dengan tegas Tergugat Tolak sebab Penggugat telah berhalusinasi dan atau menghayal sendiri dengan memberikan pernyataan yang tidak berdasar hukum. Bukankah dalam hal perkara perdata, Akta merupakan bukti otentik yang tidak perlu diragukan pembuktiannya sebagai alat bukti surat dipersidangan, namun oleh Penggugat sebuah Akta yang dibuat seorang pejabat/Notaris hanya dianggap formalitas

Bahwa sebuah Akta Jual Beli (AJB) adalah merupakan bukti otentik sebab dibuat oleh seorang pejabat (Notaris/PPAT) guna peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan, pembuatan AJB juga sudah diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 08 tahun 2012 tentang pendaftaran tanah, maka sangat disayangkan terkait dalil Penggugat yang selalu menyebutkan bahwa AJB hanya sebagai formalitas, faktanya sejak peristiwa jual beli tahun 2007 hingga 2014 Penggugat tidak niatan baik jika ingin membeli dan memiliki tanah dan rumah yang Tergugat beli dari Penggugat, bahkan sebagaimana Tergugat uraikan diatas, justru Penggugat hanya berusaha mengintimidasi Tergugat dengan cara-cara yang tidak pantas, lalu

Hal.34 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



mengapa sekarang (lebih kurang 11 tahun) Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan pembatalan Akta Jual Beli di pengadilan, bukankan juga telah diatur didalam pasal 1454 KUHPerdara yang menyebutkan “Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan yang tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah 5 (lima) tahun” dan mengapa Penggugat selalu mempermasalahkan hal tersebut, sesuatu yang sangat tidak masuk akal dan mengada ada, oleh karenanya Tergugat sangat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk menolak dalil Penggugat ini dengan alasan, kesepakatan secara lisan tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara perdata.

10.3. Bahwa terhadap dalil penggugat point “9.3” yang menyebutkan bahwa terhadap Akta Jual Beli (AJB) No. 15/2007, tertanggal 10 September 2007 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat, pada pokok materinya bahwa Penggugat menjual “Tanah” berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1043 dst nya..... dengan tegas Tergugat Tolak. Tergugat akan memberikan pemahaman terhadap dalil Penggugat ini sebagai berikut:

Bahwa menyangkut pemahaman Penggugat yang belum mumpuni terhadap pengertian jual beli yang ada didalam Akta Jual Beli, sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, bahwa berdasarkan Akta Jual beli No. 15/2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT “Triwanti, SH.,M.Kn” Notaris di Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara/Turut Tergugat, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat perjanjian jual beli atas sebidang tanah “*Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, No. 1043/Loa Duri Ilir, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar situasi tanggal 17 April 2007, No. 98/04-LDI/2007 seluas 1.174 M2 Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) 16.03.11.02.00182, meliputi Segala sesuatu yang ada dan tertanam diatasnya.*

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat yang seolah olah Penggugat hanya menjual sebidang tanah, dimana bangunan rumah tidak ikut serta. Pertanyaanya, dimana bangunan rumah tersebut berdiri?

Hal.35 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukan kah bangunan rumah atau apakah namanya, pasti dibangun diatas tanah?

Sungguh aneh memang pemahaman Penggugat yang tergolong sangat minim dalam menafsirkan isi Akta, dengan selalu berkelit pada penafsiran dan pemahamannya yang salah dan keliru dengan selalu berputar-putar pada persoalan yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum, bahwa pendapat Penggugat yang berkesimpulan jika Akta Jual Beli No. 15/2007 yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat, disebutkan Penggugat adalah syarat objek (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) dan di dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi dan melanggar pasal 1320 KUHPerdata dengan memohon kepada Majelis Hakim bahwa akta jual beli tersebut "Batal Demi Hukum" jelas suatu pemahaman yang sangat keliru dan tidak memahami arti dan makna dari Pasal 1320 KUHPerdata tentang Syarat sah nya perjanjian/perikatan.

Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan diatas, syarat-syarat yang diamanatkan dalam pasal 1320 KUHPerdata, kesemuanya telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga seorang pejabat Notaris/PPAT mau dan bersedia untuk membuat dan mengeluarkan Akta yakni AJB No. 15/2007 sebab sebuah akta tidak boleh dikeluarkan sesuka hati oleh pejabat tersebut dikarenakan sebuah akta adalah bukti otentik yang tidak perlu diragukan lagi pembuktiannya, dan sangat jelas pada minuta lembaran akta, para pihak yang melakukan perjanjian/perikatan telah membubuhkan tanda tangan masing-masing termasuk pihak terkait, seperti misalnya istri/suami dari pihak penjual, juga tandatangan saksi-saksi, oleh karenanya apa yang didalilkan oleh Penggugat terkait pembatalan Akta Jual Beli No. 15/2007, sesuatu yang sangat berlebihan dan tidak berdasar hukum, maka sudah selayaknya Majelis Hakim perkara a quo tidak perlu mempertimbangkan dalil Penggugat dan menolaknya.

Bahwa terkait permohonan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk menyatakan secara hukum bahwa Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukum, kemudian Penggugat juga memohon

Hal.36 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

pembatalan AJB No. 15/2007 tanggal 10 September 2007, dengan tegas Tergugat Tolak.

Pemahaman Penggugat yang sangat minim tersebut perlu diberikan Pemahaman lebih lanjut terkait dengan pengertian perjanjian dan syarat syahnya perjanjian/perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, agar Penggugat dapat memahami dan mengerti secara utuh akibat hukum dari suatu perjanjian/perikatan.

Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara disebutkan tentang syarat-syarat perjanjian antara lain :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek
4. Adanya kausa yang halal

Bahwa dari ke 4 (empat) persyaratan diatas, kesemuanya telah terpenuhi dan tertuang didalam Akta Jual Beli No. 15/2007 yang dibuat Turut Tergugat seorang Notaris/PPAT, adalah syah dan berdasar hukum, oleh karenanya sangat tidak berdasar hukum jika Penggugat hanya selalu mempersoalkan dan menyatakan AJB No. 15/2007 tidak syah dan batal demi hukum, dari uraian Tergugat diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo, agar mengesampingkan dalil Penggugat serta menolaknya karena tidak berdasar hukum.

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat point "10" yang menyebutkan bahwa Tergugat mengetahui dan/atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena jelas melanggar hak dan kepentingan Penggugat, sehingga Penggugat menuntut ganti rugi baik secara materil maupun immateril,..... dst nya..... Dengan tegas Tergugat Tolak dengan alasan dalil tersebut hanyalah alasan yang tidak masuk akal dan ilusionir, selain itu apa makna dari pedalilan Penggugat juga tidak berdasar sama sekali, bukankah justru Tergugat lah yang paling merasakan kerugian baik materi maupun immateri, akibat dari perbuatan Penggugat yang selalu melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat.

Hal.37 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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 sebagaimana Tergugat uraikan diatas, sejak tahun 2014 yakni sejak Tergugat mengambil alih penguasaan atas tanah dan bangunan rumah yang Tergugat beli dari Penggugat tahun 2007, Penggugat selalu melakukan intimidasi kepada Tergugat, baik melaporkan kepihak kepolisian, meminta jasa Preman dan pihak-pihak lain, sangat melelahkan Tergugat sebab Tergugat harus meninggalkan aktivitas Tergugat sebagai Wiraswasta/pengusaha demi menghadiri undangan dari pihak berwajib (kepolisian) atas adanya laporan dan pengaduan Penggugat ke pihak-pihak lainnya sampai dengan tahun 2018, tentu sangat menguras pikiran dan menguras waktu serta materi. Tergugat terpaksa harus meminta jasa Pengacara untuk mendampingi Tergugat sejak di Kepolisian, padahal kesepakatan perjanjian jual beli yang telah dbuat oleh Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa terkait dalil Penggugat point "10.1" yang menyebutkan Penggugat mengalami kerugian materil meliputi :

- a. Gedung 2 tingkat bernilai sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- b. Pengosongan bangunan sewaan sebanyak 7 (tujuh) pintu, sejak bulan maret 2011 s/d maret 2018, dimana disebutkan jika disewakan perbulan Rp.500.000 dikali 7 pintu dikali 84 bulan, sama dengan senilai Rp.294.000.000 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah)

Terhadap dalil ini, dengan tegas Tergugat Tolak dengan alasan jika Penggugat telah berhalusinasi, Penggugat juga telah membuat perhitungan yang ilusionir, Penggugat berhayal jika yang dihitung tersebut seolah-olah masih miliknya, padahal sejak 2007 berdasarkan AJB No. 15/2007, tanah dan bangunan rumah diatas objek tanah, telah milik Tergugat'

Bahwa berdasarkan bukti yang ada, uang senilai Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) untuk membeli tanah dan bangunan tersebut telah Tergugat bayarkan kepada Penggugat melalui transfer bank dari rekening Terggugat ke nomor rekening Penggugat Nomor 02.099.00.200301.57, dan seluruh dokumen, baik Sertipikat tanah Hak Milik No.1043, telah beralih hak kepemilikan menjadi nama HM. YUSUF yakni Tergugat, sehingga apakah Penggugat masih menganggap tanah dan bangunan rumah masih sebagai

Hal.38 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



miliknya yang nyatanya telah Penggugat jual kepada Tergugat sejak tahun 2007 ?, bukankah justru Tergugat yang banyak mengalami kerugian atas peristiwa tersebut ? Sebagai contoh, meskipun Tergugat telah secara resmi dan syah sebagai pemilik tanah dan rumah, Penggugat masih Tergugat ijin tinggal dan mendiami rumah tersebut hingga tahun 2014 (selama lebih kurang 7 tahun), dan Tergugat sama sekali tidak pernah minta sewa rumah, termasuk penagihan sewa rumah kos-kosan diterima oleh Penggugat, lalu kerugian mana yang dialami Penggugat ?, bukankah sudah jelas dalam perjanjian jual beli sesuai Akta Jual Beli No. 15/2007 "*bahwa sejak terjadi penandatanganan perjanjian maka sejak itu pula terjadi peralihan hak dari Penggugat/Penjual kepada Tergugat/Pembeli, maka segala keuntungan dan atau kerugian yang timbul, merupakan hak dan kewajiban dari pembeli*". Namun dikarenakan pertemanan, tetap memberikan kelonggaran bagi Penggugat, maka sangat tidak beralasan jika Penggugat mengklaim mengalami kerugian.

Bahwa sebagaimana Tergugat jelaskan diatas, didalam AJB No. 15/2007, juga secara jelas diterangkan menyangkut objek yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat yakni sebidang tanah seluas 1.174 M2 sesuai alas hak sertipikat Hak Milik No. 1043/Loa Duri Ilir, meliputi segala sesuatu yang ada dan tertanam diatasnya, dan meskipun didalam AJB No. 15/2007 disebutkan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 257.000.000.- (*dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah*) bukan berarti Tergugat membelinya seharga tersebut, sebab kesepakatan pencantuman harga oleh Penggugat dengan Tergugat seperti tertuang dalam akta, didasari dengan maksud mengurangi nilai pembayaran pajak (PBB) dan hal tersebut juga atas saran dan masukan dari Notaris, yang menyebutkan sepanjang harga yang tercantum tidak dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), ok, ok dan syah syah saja, dan faktanya nilai jual beli tanah dan rumah sebesar Rp. 400.000.000.- sesuai bukti transfer dan bukti kwitansi.

Bahwa terkait dalil Penggugat point "10.2" yang menyebutkan kerugian Immaterill yang telah dikeluarkan Penggugat terkait untuk menyelesaikan perkara ini, sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2018, yang menyebutkan semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian sebesar Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*), dengan Tegass Tergugat menolaknya karena tidak berdasar hukum, justru Tergugat lah yang paling

Hal.39 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



merasakan mengalami kerugian Immaterill, sebab sejak Tergugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Penggugat, Tergugat sangat banyak mengalami kerugian immateril, diantaranya kerugian Tergugat yang terganggu terus menerus yakni sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini tidak bisa berkonsentrasi melakukan pekerjaan.

Bahwa selain memenuhi panggilan dari pihak berwajib (kepolisian) atas laporan dan pengaduan Penggugat, juga terganggunya pikiran secara psikologis akibat intimidasi dari orang-orang suruhan Penggugat, baik berupa yang mengaku pejabat di Mabes Polri, Preman dan orang-orang lain yang berasal dari Organisasi Masyarakat (ormas), kesemuanya jika diperhitungkan dengan uang, bisa mencapai ratusan juta rupiah, maka sungguh tidak berdasar hukum jika Penggugat menyebutkan mengalami kerugian secara immaterill, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut sudah selayaknya untuk dikesampingkan dan Tergugat meminta kepada Majelis perkara a quo, agar menolak dalil Penggugat tersebut.

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "11" yang menyebutkan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007, tanggal 10 September 2007, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah Batal Demi Hukum karena syarat objektif (suatu hal (objek) tertentu dan sesuatu sebab yang halal) dalam pembuatan perjanjian tidak terpenuhi. Disebutkan pula oleh Penggugat akibat dari pembatalan tersebut, Tergugat dipulihkan pada keadaan semula sebelum terjadinya Akta Jual Beli (AJB) karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat secara keseluruhan menurut hukum dianggap tidak pernah ada dan/atau tidak pernah terjadi suatu perjanjian dalam perkara a quo..... dst.nya....., dengan sangat tegas Tergugat menolaknya, dan Tergugat akan memberikan pemahaman kepada Penggugat atas minimnya pengetahuan Penggugat terkait dengan apa arti Akta yang selalu dianggap Penggugat sesuatu yang hanya pura-pura dan atau formalitas belaka dan dengan seenaknya sendiri memberikan kesimpulan jika perbuatan hukum yakni terjadinya akta jual beli dianggap tidak pernah terjadi, bukan kah ini suatu pernyataan yang konyol dan tidak berdasar hukum.

Hal.40 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu Penggugat pahami, apa yang dimaksud dengan Perikatan/Perjanjian. Perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh para pihak wajib dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) dan (2) tentang asas *Pacta Sunt Servanda* yakni suatu asas kepastian hukum positif mengatur tentang :

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus mematuhi perjanjian yang mereka buat, perjanjian yang dibuat tidak boleh diputuskan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan bersama.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan tuduhan yang tidak berdasar hukum, bukan kah perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat dituangkan dalam satu Akta Jual Beli dan dibuat oleh seorang Pejabat yang berwenang untuk membuat akta?, lalu dimana perbuatan melawan hukumnya? Andaikan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara dibawah tangan, tentu masih dimungkinkan ada hal rekayasa, namun terkait dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dilakukan dihadapan seorang Notaris/PPAT, dimana Akta jual beli telah melewati prosedur yang benar, dan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli, terlebih dahulu dilakukan perikatan jual beli oleh seorang Notaris/PPAT, kemudian setelah melalui proses perikatan jual beli, dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yakni AJB No. 15/2007. Tergugat selaku pihak pembeli, telah membayar uang kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000.- sesuai bukti transfer bank ke Nomor rekening Penggugat yakni Aplikasi setoran bank, dan dikuatkan dengan bukti kwitansi juga telah ditandatangani Penggugat, maka keseluruhan proses ini diawasi pihak bank hingga Sertipikat tanah hak milik Nomor 1043, pun telah dilakukan balik nama di BPN menjadi atas nama Tergugat,

Hal.41 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tuduhan Penggugat yang mendalilkan dan menyebutkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, haruslah dikesampingkan dan meminta Majelis Hakim perkara a quo menolak dalil penggugat tersebut karena tidak berdasar hukum.

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "12" yang menyebutkan bahwa terhadap pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, sehingga melanggar pasal 1320 KUHPerdara, dalam suatu perjanjian konsekwensinya adalah Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukum dst nya.....secara tegas Tergugat tolak dengan alasan jika Penggugat tidak memahami sesungguhnya apa makna yang terkandung didalam pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa dengan sangat menyesal, Tergugat tidak perlu lagi menjelaskan pengertian yang terkait didalam pasal 1320 KUHPerdara, sebab Penggugat sepertinya putus asa dan kehabisan materi dalam membuat dalil-dali gugatannya sehingga hanya mengulang-ulangnya.

14. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat point "13" yang menyebutkan bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukum dari padanya, dimana Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan sementara aktivitas dan mengosongkan rumah dan bangunan milik Penggugat dalam objek perkara a quo, untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi Penggugat,.....dst nya,..... dst nya.....

Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat point "13" tersebut, dengan tegas pula Tergugat Tolak dengan alasan jika dalil Penggugat ini sangat tidak berdasar hukum, sebab permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim untuk mengosongkan rumah perkara a quo sama sekali tidak memiliki dasar hukum dan pertanyaanya apakah Penggugat tidak paham dalam beracara Hukum Perdata?

Bahwa dalam perkara Perdata, kedudukan Majelis Hakim bersifat pasif, sebab didalilkan oleh Penggugat, harus terlebih dahulu bisa membuktikannya secara formil, jadi apabila Penggugat berpikiran bisa mengatur Majelis Hakim seenak dewe, wou Penggugat belum paham dalam beracara perkara perdata, sebab status quo tidak dikenal dalam perkara

Hal.42 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



perdata, apalagi meminta Majelis Hakim untuk mengosongkan rumah objek perkara a quo, Bukankah sudah jelas sebagaimana Tergugat uraikan diatas secara panjang lebar, bahwa sebidang tanah seluas 1.174 M2 dengan alas Hak Sertipikat Hak Milik No. 1043 termasuk apasaja yang berada tertanam diatasnya baik itu rumah, pohon dan lain-lain, sejak terjadinya jual beli sesuai akta jual beli No. 15/2007 telah beralih hak dari Penggugat kepada Tergugat, dan hal tersebut dapat terlihat jelas bahwa alas hak atas tanah sertipikat No. 1043, kepemilikannya atas nama Tergugat/HM. YUSUF bukan lagi Penggugat, jadi bagaimana mungkin Penggugat masih mengklaim jika tanah dan rumah masih miliknya dan dengan beraninya menyebutkan tanah dan bangunan milik Penggugat, Penggugat keliru sekali dan gagal paham, oleh karena dalil tersebut sudah selayaknya diabaikan atau ditolak.

15. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat point "14" yang menyebutkan bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 227 HIR, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta untuk menghindari, Tergugat yang nantinya akan memindah-tangankan harta dan/atau aset-asetnya.....dstnya.....

Bahwa Terkait dalil Penggugat point "14" yang mengutip pasal 227 HIR, secara jelas Tergugat tolak dengan alasan jika Penggugat tidak paham dengan Hukum Acara Perdata, Penggugat yang mengutip pasal 227 HIR yang wilayah hukumnya hanya berlaku untuk Jawa dan Madura, mengindikasikan minimnya pengetahuan Penggugat dalam hal beracara, padahal jelas-jelas objek perkara a quo sesuai dengan gugatan Penggugat berada di wilayah Hukum diluar Jawa dan Madura, yakni ada di Propinsi Kalimantan Timur, dengan demikian dalil Penggugat tersebut sesuatu dalil yang tidak memiliki dasar hukum dan sudah selayaknya Majelis Hakim mengesampingkan dalil tersebut dan wajib untuk DITOLAK karena tidak berdasar hukum.

16. Bahwa terkait dalil Penggugat point "15" yang menyebutkan bahwa guna menjamin Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dan untuk menghindari adanya itikad buruk yakni dengan mengulur ulur waktu dalam proses pelaksanaan putusan pengadilan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk

Hal.43 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini,..... Dengan tegas Tergugat menolaknya dengan memberikan penjelasan sebagai berikut :

16.1. Bahwa terhadap permintaan Penggugat yang meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk menjatuhkan uang paksa kepada Tergugat merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali, bukanlah perkara a quo yang digugat Penggugat terkait pembatalan AJB?, Lalu mengapa Penggugat meminta Majelis Hakim agar Tergugat dijatuhkan uang paksa?, yang seolah olah Tergugat memiliki utang yang belum dibayarkan kepada Penggugat, Tergugat sama sekali tidak paham apa maksud Penggugat ini, ataukah memang Penggugat belum mengerti apa arti dari uang paksa (dwangsom) hingga dengan seenaknya meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk menjatuhkan uang paksa sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk setiap harinya, dan sesuatu yang sangat berlebihan dan mengada-ngada serta tidak memiliki dasar hukum sama sekali. Penggugat telah bermimpi dengan pikiran yang melayang-layang seakan-akan ingin memperoleh sesuatu tanpa dasar, sehingga dengan seenaknya meminta Majelis Hakim untuk menjatuhkan hukuman bagi Tergugat yakni berupa uang paksa, padahal senyatanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat murni hubungan jual beli, dan prosesnya telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka sangat tidak beralasan dan diluar konteks hukum apabila Penggugat berpikiran jika antara Penggugat dengan Tergugat seolah-olah merupakan persoalan utang piutang atau gugatan ingkar janji (wan prestasi).

16.2. Bahwa berdasarkan putusan MA RI No. 307k/Sip/1976 tanggal Desember 1976, "*Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil*" maka terhadap dalil penggugat tersebut dengan tegas Tergugat tolak, dan Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar tidak perlu mempertimbangkan dalil Penggugat ini dan sudah selayaknya untuk DITOLAK.

17. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point "16" yang menyebutkan bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR ayat (1) maka

Hal.44 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Penggugat memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar bij Vooraad) dst nya.....

Bahwa terkait dalil penggugat point "16" yang masih mengutip pasal 180 HIR, padahal sudah jelas jika dalam hukum acara perdata, wilayah hukum HIR berada di Jawa dan Madura, sementara perkara a quo, berada di wilayah hukum diluar Jawa dan Madura, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk mengesampingkan dalil tersebut karena tidak berdasar hukum sama sekali dan tidak perlu pula untuk dipertimbangkan, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara aquo, menolak dalil penggugat ini dengan alasan tidak ada dasar hukumnya, mengingat dari keseluruhan dalil Penggugat yang selalu berulang-ulang yakni dari pint "9" sampai dengan point "16" hanya membahas Akta jual beli, selain itu tidak dapat dibedakan mana Posita dan Petitum, namun biarlah Majelis Hakim yang berhak menilainya dan selanjutnya memberikan putusan yang berdasar hukum.

Bahwa seluruh dari gugatan Penggugat jika diperhatikan secara seksama maka dapat dipastikan gugatan tersebut sama sekali tidak berdasar hukum dan gugatan kabur sebab penggabungan antara Posita dan Petitum menjadi satu dikategorikan gugatan yang kabur maka sudah selayaknya Mejelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk menolak gugatan Penggugat tersebut dengan alasan tidak jelas dan kabur (obscuur libell).

C. DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa sesuai ketentuan pasal 157 Rbg dan pasal 158 Rbg, Tergugat Konpensi dengan ini mengajukan gugatan balik terhadap "SUPRAPTO" semula Penggugat Konpensi dan untuk itu mohon segala yang diuraikan dalam Konpensi dianggap termuat dan terulang kembali dalam gugatan Rekonsensi sekarang ini.
2. Bahwa sebagaimana penjelasan dalam Eksepsi maupun pokok perkara, kepemilikan Penggugat Rekonsensi atas tanah seluas 1.174 M2 yang awalnya atas nama SUPRAPTO, dan saat ini telah beralih hak menjadi atas nama HM.Yusuf, beserta bangunan di atasnya, atas dasar Alas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 11043 yang terletak di Jalan Taruna Desa Loa Duri Ilir, Kecamatan Loa Janan, Kabupaten Kutai Kartanegara kepemilikan tersebut diperoleh Penggugat Rekonsensi dari hasil jual beli dari Suprpto/Tergugat Rekonsensi sesuai Akta Jual Beli Nomor 15 / 2007

Hal.45 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Triwanli, SH.,M.Kn/Notaris dan PPAT di Tenggara yang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat telah memenuhi syarat syarat perijinan sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPerdata.

3. Bahwa sebagaimana yang Tergugat Rekonpensi yang menyatakan jika akta jual beli tersebut tidak sah/ cacad hukum, disebutkan Tergugat Rekonpensi jika Penggugat Rekonpensi melakukan Perbuatan Melakukan Hukum pada proses jual beli tersebut, maka apa yang telah Penggugat Rekonpensi lakukan dengan Tergugat Rekonpensi, telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana uraian dibawah ini :

3.1. Syarat-syarat Perjanjian jual beli :

Pasal 1320 KUHPerdata, berbunyi :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya obyek
4. Adanya kausa yang halal

Ad.1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, telah terpenuhi dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengikat diri dalam satu perjanjian jual beli yaitu melalui AJB No. 15/2007.

Ad.2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, telah juga terpenuhi dimana usia masing-masing pihak yakni Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi sudah dewasa, maka cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Ad.3. Adanya objek, dalam hal jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 15/2007 dengan jelas tertuang dalam AJB jika objeknya adalah sebidang tanah seluas 1.174 M2 beserta bangunan diatasnya dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 1043, merupakan objek dalam perjanjian.

Ad.4. Adanya kausa yang halal, didalam AJB No. 15/2007, jelas jelas jika perjanjian jual beli atas dasar kausa yang halal, dimana objek yang diperjanjikan adalah objek tanah yang halal, jelas kepemilikan asalnya, objek tersebut juga bukan didapat/diperoleh dari suatu tindak pidana misalnya dan bukan pula dalam hal sedang berperkara,

Hal.46 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

maka pengertian adanya kausa yang halal telah pula terpenuhi dalam akta jual beli No. 15/2007.

3.2. Akta Jual Beli adalah bukti Otentik :

Sesuai Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi :

"Satu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang , dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Menurut Subekti :*Bahwa yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.*

4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Akta jual beli Nomor 05 / 2007 yang dibuat oleh Triwanli, SH.,M.Kn/Notaris dan PPAT Tenggarong adalah cacad hukum dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan telah menimbulkan kerugian secara moril maupun materiil bagi Penggugat Rekonvensi dengan perincian :

4.1. Kerugian Meterill Senilai

- Biaya yang dikeluarkan Penggugat rekonvensi dalam perkara ini Rp. 50.000.000,-
- Biaya biaya lain sejak tahun 2014 sampai tahun 2018 yakni termasuk biaya transportasi guna memenuhi panggilan dari pihak berwajib atas pengaduan Tergugat rekonvensi.Rp. 25.000.000,-

4.2. Kerugian Immaterill / kerugian moril

- Rasa malu yang diderita dan terganggunya phsikologis akibat adanya permasalahan ini hingga timbulnya gugatan konvensi, yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya-tidaknya sekitar Rp.100.000.000,-

Total keseluruhan Rp.175.000.000,-

Terbilang :*Seratus tujuh puluh lima juta rupiah,*

Hal ini Penggugat Rekonvensi tuntutan dikarenakan dampak gugatan Tergugat Rekonvensi menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat dan juga terhadap sesama rekan pengusaha dari Penggugat Rekonvensi.

Hal.47 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, dimohonkan kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang nantinya akan Penggugat rekonvensi ajukan daftar kekayaannya.

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, dimohonkan dengan hormat kehadiran Bapak Ketua / Majelis Hakim sudilah kiranya memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (obscuur libell);

DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA :

- ✓ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- ✓ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI :

1. Menyatakan bahwa akta jual beli No. 15/2007 yang dibuat oleh Triwanli,SH.,M.Kn selaku Notaris / PPAT adalah akta otentik, syah dan berharga karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan berlaku untuk seterusnya
2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya kerugian Penggugat Rekonvensi yakni sebesar Rp. 175.000.000.- (*Seratus tujuh puluh lima juta rupiah*) ;
3. Menetapkan dan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak guna memenuhi gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi.

Atau

Memberikan keputusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan pengadilan dalam suatu peradilan yang baik dan benar (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Konvensi, Turut Terbanding/ Turut Tergugat Konvensi menanggapi dalam Eksepsi dan Jawaban tertanggal 24 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TURUT TERGUGAT KONVENSI :

Hal.48 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 15 / 2007, tertanggal 10 September 2007 (selanjutnya disebut "AJB No. 15 / 2007") pada waktu itu dibuat atas permintaan dan kehendak Pihak Pertama selaku PENJUAL (dalam hal ini PENGGUGAT, Tuan SUPRAPTO dan isterinya, Nyonya PARMIANSIH) dan Pihak Kedua selaku PEMBELI (dalam hal ini TERGUGAT, Tuan Haji MUHAMAD YUSUF) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1043 / Loa Duri Ilir atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 April 2007 Nomor 98/04-LDI/2007 seluas 1.174 m² (seribu seratus tujuh puluh empat meter persegi) degan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 16.03.11.02.00182 dan meliputi pula Segala sesuatu yang ada dan tertanam di atasnya;
2. Bahwa AJB No.15/2007 tersebut telah dibuat memenuhi ketentuan akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata dan telah memenuhi Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata oleh karenanya dapat diterima dan didaftarkan untuk balik nama oleh Kantor Pertahan Kabupaten Kutai Kartanegara;
3. Bahwa seluruh isi yang dituangkan dalam AJB No. 15/2007 tersebut demikianlah adanya sebagaimana yang telah dibuat, disepakati dan diakui oleh dan antara Pihak Pertama/PENJUAL/PENGGUGAT dan Pihak Kedua/PEMBELI/TERGUGAT pada waktu itu;
4. Bahwa sebagai bukti kebenaran yang menegaskan semua apa yang dinyatakan Pihak Pertama/PENJUAL/PENGGUGAT dan Pihak Kedua/PEMBELI/TERGUGAT dalam AJB No.15/2007 tersebut, pada bagian akhir AJB No. 15 /2007 tersebut diakhiri/ditutup dengan kalimat sebagai berikut: "... setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua... dan seterusnya";

Setelah pernyataan dalam kalimat tersebut di atas, barulah Pihak Pertama (Tuan SUPRAPTO dan Isterinya, Nyonya PARMIANSIH), Pihak Kedua (Tuan Haji MUHAMAD YUSUF), Saksi-saksi dan saya, PPAT menandatangani AJB No.15 /2007 tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pihak Terbanding semulaPenggugat

Hal.49 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik secara tertulis dalam sidang tanggal 28 Mei 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan Replik yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka menanggapi Replik pada tanggal 28 Mei 2018 tersebut dalam Duplik dalam sidang tertanggal 31 Mei 2018;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Pembanding semula Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi diluar kewenangan absolut yang pada pokoknya sebagaimana terurai dalam surat jawabannya dan atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela tertanggal 31 Mei 2018, yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan alat-alat bukti berupa bukti surat bermaterai cukup yaitu : bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7, P-11 sampai dengan P-21, P-24, P-25 sampai dengan P-27 telah diperiksa, diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai yang cukup sehingga bukti surat tersebut dapat sah diterima sebagai alat bukti surat ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-8 sampai dengan P-10, P-22, P-23, tidak dapat diperlihatkan aslinya hanya berupa fotocopy;

Menimbang, bahwaselain bukti surat, Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yaitu saksi : **1. JURIANI : 2. BAGINDA ALI 3. UMI HILALIA ;**

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahannya, Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bermaterai cukup yaitu bukti : surat bertanda T-1 s/d T-3, T-5, T-7 s/d T-13 telah diperiksa, diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai yang cukup sehingga bukti surat tersebut dapat sah diterima sebagai alat bukti surat ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-4 dan T-6 tidak dapat diperlihatkan aslinya hanya berupa fotocopy ;

Hal.50 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi telah pula mengajukan seorang saksi yang bernama : SYAIBAH SHOLEH ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahannya Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1, TT-4, TT-5 dan TT-6 telah diperiksa, diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai yang cukup, dan bukti T-2 dan T-3 tidak dapat diperlihatkan aslinya hanya berupa fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi telah pula mengajukan seorang saksi bernama : ANTONIUS HUTAGALUNG;

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor 28 /Pdt.G/2018/PN Trg tersebut, Pengadilan Negeri Tenggara pada tanggal 9 Agustus 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum telah menjatuhkan putusannya yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

A. DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Konvensi ;

B. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Konvensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum dari padanya ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 yang dibuat pada tanggal 10 September 2007 antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi, yang objeknya berupa "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 yang diterbitkan tanggal 25 April 2007, dengan luas tanah = 1.174 m², yang terletak di Jalan Taruna, RT.20, Dusun 2, Desa Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara adalah BATAL DEMI HUKUM karena

Hal.51 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat Objektif dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPPerdata);

4. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada Penggugat Konvensi atas kerugian pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik Penggugat Konvensi secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp. 88.200.000,- (delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah didahulukan Tergugat Konvensi ;
6. Menghukum Tergugat Konvensi untuk mengembalikan tanah beserta bangunan pada objek *a quo* kepada Penggugat Konvensi setelah dilakukannya pembayaran dan/atau pelunasan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi ;
7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

C. DALAM REKONVENSIS :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

D. DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.486.000,- (tiga juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tersebut, Pembanding semula Tergugat Konvensi telah mengajukan banding sebagaimana Akta Mengajukan Permohonan Banding Nomor 28 /Pdt.G/2018/PN Trg tanggal 20 Agustus 2018, dan tentang hal ini telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding semula Penggugat Konvensi tertanggal 21 Agustus 2018;
2. Turut terbanding/Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 10 September 2018 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat Konvensi telah mengajukan memori banding tertanggal 26 September 2018 ke Pengadilan Negeri Tenggarong dan selanjutnya diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi pada tanggal 1 Oktober 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi pada tanggal 2 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi, Terbanding semula Penggugat Konvensi telah

Hal.52 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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 terdapat 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

mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 31 Oktober 2018 dan telah diberitahukan pula Kontra Memori banding tersebut kepada Pembanding semula Tergugat Kompensi tanggal 15 Nopember 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turtut Tergugat Kompensi tanggal 12 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa kepada masing-masing pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda untuk diperiksa dalam tingkat banding, sebagaimana Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (inzage) yang diterima oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi pada tanggal 15 Nopember Terbanding semula Penggugat Kompensi tertanggal 22 Nopember 2018 dan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi tanggal 12 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi, mengajukan Memori Banding yang pada mengemukakan sebagai berikut :

1. **KEBERATAN PERTAMA :**

Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong mengandung kontradiksidahukum, karena disatu pihak Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong telah mengakui dan membenarkan adanya fakta hukum, yaitu :

- Bahwa benar antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dengan Akta Notaris , yakni : Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2007 tanggal 10 September 2007 (vide Bukti P-5, T-1, dan TT-1);
- Bahwa benar obyek jual beli adalah tanah seluas : 1.174 M2 dengan bangunan yang ada diatasnya, terletak di Jalan Taruna No.40, 41, 42 (dahulu RT.5, sekarang RT.20) Kelurahan Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 tanggal 25 April 2007 (vide Bukti T.7) ;
- Bahwa benar jual beli tanah seluas : 1.174 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No.1043/2007 tanggal 24 April 2007, antara Suprpto sebagai penjual dengan H.M.Yusuf sebagai pembeli dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Mega Tbk Cabang Samarinda ;
- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1043/Desa/Kel.Loa Duri Ilir

Hal.53 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 April 2007 dengan Surat Ukur tanggal 17 April 2007 No.98/04-LAI/07 atas nama Suprpto, telah dibaliknama atas nama H.M.Yusuf;

- Bahwa benar atas dasar perjanjian tersebut di atas, maka Tergugat Konvensi menguasai tanah dan bangunan yang asalnya milik PenggugatKonvensi yang telah dijual kepada Tergugat Konvensi;(halaman 71 - 72 putusan);
- Bahwa benar dari formalitas Akta tersebut (Bukti P-5, T-I, dan TT-1) Majelis menilai sudah memenuhi syarat-syarat dari suatu Akta Notaris sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPerdata ;
(halaman 76 putusan);

Namun, dipihak lain Hakim Pengadilan Negeri Tenggaraong tetap menolak dalil bantahan Tergugat Konvensi dan "MENGABULKAN" gugatan Penggugat Konvensi dengan pertimbangan bahwa maksud adanya perjanjian yang dibuat di Notaris tersebut adalah hanyalah untuk FORMALITAS agar tercapai tujuan dan dikabulkannya kredit ke Bank Mega, sehingga menurut Hakim Pengadilan Negeri Tenggaraong, dalam perjanjian tersebut ada suatu sebab yang palsu atau terlarang, maksud yang palsu inilah menjadikan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum (halaman 78-79 putusan). Padahal, fakta hukum yang terungkap di persidangan, Akta Jual Beli (AJB) No.15 Tahun 2007 tanggal 10 September 2007 sudah dibuat sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga jika dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sangat jelas terbukti bahwa Akta Jual Beli No.15 Tahun 2007 tanggal 10 September 2007, antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum ;

MAJELIS HAKIM BANDING, yang terhormat ;

Jika saja Judex Facti-Hakim Pertama berkenan menilai secara obyektif, bukti-bukti yang diajukan Tergugat-Pembanding, baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi dan fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka seharusnya Judex Facti berpendapat bahwa Tergugat-Pembanding telah dapat membuktikan dalil bantahannya (tegen-bewijsnya), sehingga sangat mengherankan apabila Judex Facti-Hakim Pertama diakhir pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa oleh karena unsur keempat syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.15 Tahun 2007 adalah perjanjian yang tidak sah, adalah sangat patut

Hal.54 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

menurut hukum dinyatakan batal demi hukum ;

Sebab, kalau dikatakan unsur keempat syarat sahnya perjanjian (=adanya kausa yang halal) tidak terpenuhi dengan dalil maksud adanya perjanjian yang dibuat di Notaris hanyalah untuk formalitas agar tercapai tujuan dan dikabulkannya kredit ke Bank Mega, maka alasan itu tidaklah berdasar dan beralasan hukum. Mengapa (?) Karena :

- 1.1. Bahwa antara pelunasan hutang Juriani/Jumriyah kepada Tergugat-Pembanding melalui Penggugat-Terbanding dengan pinjaman kredit di Bank Mega Tbk Cabang Samarinda, sama sekali tidak ada sangkutpautnya antara keduanya ;
- 1.2. Bahwa Penggugat-Terbanding hanya merekayasa sedemikian rupa sehingga seolah-olah hutang Juriani dan lainnya yang dibayarkan oleh Penggugat-Terbanding kepada Tergugat Pembanding adalah dana dari pinjaman kredit dari Bank Mega Tbk Cabang Samarinda. Padahal, hutang Juriani sudah dibayar lunas dan jaminan hutang sudah dikembalikan sebelum ada pinjaman kredit dari Bank Mega;
- 1.3. Bahwa pada awalnya Juriani melakukan ikatan jual beli dengan hak membeli kembali dengan Koperasi Pedagang Pasar Nusantara Samarinda dimana Pengurusnya adalah H.M.Yusuf (Tergugat-Pembanding) pada tanggal 7 Desember 2005, atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya, terletak di Jalan Rajawali Dalam III No.91 RT.112 Kel.Sei.Pinang Dalam Samarinda Utata, dengan nilai sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah), jatuh tempo pada tanggal 7 Maret 2006 (vide Bukti Tambahan T-14);
- 1.4. Bahwa oleh karena Juriani/Jumriah setelah jatuh tempo, tidak juga dapat membeli kembali hak miliknya (tanggal 7 Maret 2006), Juriani/Jumriah bersama dengan suaminya Mariono membuat Surat Pernyataan, yang intinya memohon perpanjangan waktu hingga tanggal 07 Juni 2006, apabila tidak bisa membeli kembali pada tanggal 7 Juni 2006, maka bersedia mengosongkan rumah dan menyerahkan kepada pihak Koperasi Pedagang Pasar Nusantara pada tanggal 8 Juni 2006 (vide Bukti Tambahan T-15) ;
- 1.5. Bahwa namun ternyata, sampai tanggal 07 Juni 2006 sesuai dengan Pernyataannya, tidak juga dapat membeli kembali hak miliknya. Datanglah Suprpto (Penggugat-Terbanding) kepada Tergugat-

Hal.55 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding menyampaikan akan melunasi hutang Juriani, maka dibuatlah Surat Pernyataan Bersama tanggal 18 September 2006, Juriani dengan Suprpto (Penggugat-Terbanding (vide Bukti P-I);

1.6. Bahwa pelunasan hutang Juriani kepada Tergugat-Pembanding melaluiPenggugat-Terbanding, sudah selesai dilunasi sejak tahun 2006 sehingga tidak ada permasalahan lagi berkaitan dengan hutang tersebut, sedangkan pinjaman kredit di Bank Mega Tbk Cabang Samarinda baru terjadi tanggal 10 September 2007 (vide Bukti P-8) ;

1.7. Bahwa adapun kronologis terjadinya jual beli tanah bersertipihat Hak Milik No.1043/2007, terletak di Jalan Taruna No.40, 41, 42 RT.05 Kel. Loa Duri Ilir Kec.Loa Janan Kab.Kutai Kartanegara, antara Suprpto (Penggugat-Terbanding) dengan H.M.Yusuf (Tergugat-Pembanding) dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Mega Tbk Cabang Samarinda, adalah sebagai berikut:

1.7.1. Bahwa sekitar bulan Agustus 2007, Penggugat Terbanding mendatangi Tergugat Pembanding mengemukakan maksudnya akan menjual tanah dan rumah miliknya yang ada di Jalan Taruna Desa Loa Duri, guna membiayai sebuah proyek yang hitungannya sangat menguntungkan Penggugat-Terbanding, sebab Penggugat-Terbanding sudah mengajukan pinjaman kredit ke bank dengan jaminan sertipikat, namun dari pihakbank tidak menyetujui karena sudah rusak namanya (blacklist), lalu Penggugat-Terbanding meminta agar Tergugat- Pembanding saja yang membelinya. Dikarenakan Tergugat- Pembanding saat itu tidak memiliki uang tunai, dan juga obyek yang akan dijual Penggugat-Terbanding terletak di perkampungan dan sulit untuk menjualnya dengan cepat, lagi pula hanya ingin membantu Penggugat-Terbanding, maka Tergugat-Pembanding menawar jika Penggugat-Terbanding setuju, pendanaannya lewat bank saja, Penggugat setuju jika yang mendanai bank, dan bank yang menjadi kreditur adalah Bank MegaTbk Cabang Samarinda ;

1.7.2 Bahwa kemudian pihak Bank melakukan survey danmemberikan taksiran tentang nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat, terkait dengan pengajuan jumlah pinjaman yang akan diajukan Tergugat-Pembanding, oleh pihak bank memberikan taksiran jika nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat-Terbanding hanya seharga Rp.

Hal.56 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) saja, maka atas dasar kesepakatan antara Tergugat-Pembanding dengan Penggugat-Terbanding, disepakati harga jual beli tanah dan bangunan rumah Penggugat-Terbanding tersebut yakni sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kemudian dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli oleh Notaris, dan yang terakhir Akta Jual Beli, dimana setelah terdapat penandatanganan akta, maka Sertipikat tanah sudah harus baliknama menjadi nama Tergugat-Pembanding, selanjutnya sertipikat tanah = Sertipikat Hak Milik No.1043/Kel.Loa Duri Ilir tanggal 11 April 2007 menjadi agunan pada Bank Mega Tbk Cabang Samarinda atas pinjaman Tergugat-Pembanding;

1.7.3. Bahwa setelah seluruh persyaratan menyangkut jual beli telah lengkap, termasuk Akta Jual Beli No.15/2007 tanggal 10 September 2007 (Perjanjian Jual Beli antara Penggugat- Terbanding dengan Tergugat-Pembanding) dimana Penggugat- Terbanding didampingi isterinya bernama PARMIANSIH guna memperoleh persetujuan atas obyek yang akan dijual Penggugat-Terbanding, para pihak telah menandatangani perjanjian jual beli, maka pihak Bank Mega Tbk Cabang Samarinda memproses kreditnya, dan pada tanggal 12 September 2007, uang sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) disetorkan dari rekening Tergugat- Pembanding ke rekening milik Penggugat-Terbanding, yakni rekening No. 02.099.00.200301.57, sebagaimana bukti aplikasi setoran dana tunai dalam negeri/luar negeri, termasuk dengan kwitansi bukti penerimaan uang juga ditandatangani Penggugat-Terbanding ;

1.7.4. Bahwa perlu Tergugat-Pembanding jelaskan, meskipun nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Penggugat-Terbanding yang telah disepakati bersama antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-Pembanding yakni Rp.400.000.000,- (sebagaimana bukti setoran uang dan kwitansi) namun dalam akta jual beli No. 15/2007, para pihak menyepakati harga tanah dan bangunan yang dituangkan di dalam akta memang seharga Rp. 257.000.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah), hal ini bertujuan guna mengurangi beban pembayaran pajak jual beli, hal ini disepakati Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-

Hal.57 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

Pembanding sesuai dengan arahan dan anjuran dari Notaris, dimana oleh Notaris menyebutkan harga jual beli sesungguhnya boleh dicantumkan lebih rendah di dalam akta sepanjang harganya tidak di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP),ok ok saja, dan memang faktanya Penggugat- Terbanding telah menerima uang sebesar Rp.400.000.000,- dari Tergugat-Pembanding sebagaimana bukti aplikasi setoranuang tunai Bank Mega telah masuk ke rekening Penggugat-Terbanding.

1.7.5 *Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 15/2007, pada tanggal 10 September 2007, telah terjadi jual beli antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-Pembanding atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, maka sejak saat ditanda tangannya Akta Jual Beli, sebagaimana Pasal 1 Akta tersebut berbunyi, " Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (Pembeli) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua (Pembeli) yang dalam hal ini Pihak Kedua adalah Tergugat-Pembanding sebagai Pembeli*

1.7.6. Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-Pembanding telah memenuhi persyaratan dan sah secara hukum karena dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian,perikatan yakni:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ;
3. Adanya objek ;
4. Adanya kausa yang halal;

ad.1. Adanya Kesepakatan kedua belah pihak ;

Antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat- Pembanding telah sama-sama sepakat, Penggugat- Terbanding sendiri juga didampingi oleh istrinya secara bersama-sama sepakat menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, sehingga dapat dipastikan unsur kesepakatan telah terpenuhi.

ad.2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ;

Hal.58 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan kecakapan para pihak yakni Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-Pembanding, keduanya telah cakap secara hukum sebab usia para pihak telah dewasa dan mampu melakukan perbuatan hukum tanpa pendampingan pihak lain, sehingga unsur kecakapan dalam perjanjian tersebut juga telah terpenuhi.

ad.3. Adanya Obyek;

Dalam perjanjian jual beli tersebut, sangat jelas dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Triwanli, S.H., M.Kn, dimana objek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah seluas 1.174 M2 sesuai sertipikat No. 1043/2007Loa Duri dan termasuk apa saja yang tertanam di atas (bangunan rumah dan/atau tanam tumbuh) adalah merupakan objek perjanjian jual beli, sehingga unsur adanya objek dalam perjanjian ini juga telah terpenuhi.

ad.4. Adanya Kausa yang halal;

Pengertian Kausa yang halal dalam sahnya suatu perjanjian, dimana jual beli antara Penggugat- Terbanding dengan Tergugat-Pembanding juga jelas- jelas terhadap objek yang halal, dimana objek yang diperjanjikan tersebut tidak dalam sengketa dengan orang lain dan/atau tidak dalam sebuah jaminan pada bank, perolehannya juga bukan atas dasar dari tindak pidana atau hasil korupsi, serta jual beli tersebut diperjanjikan bukan untuk hal-hal yang terlarang misalnya untuk keperluan perjudian atau keperluan terlarang lainnya, artinya apa yang dimaksud dalam kausa yang halal telah terpenuhi juga dalam perjanjian jual beli antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat- Pembanding. Tegasnya, Perjanjian yang dibuat antara Penggugat-Terbanding dengan Tergugat-Pembanding tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun berlawanan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Oleh karena unsur-unsur yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara kesemuanya telah terpenuhi dan sah secara hukum, dan kedudukan Tergugat-Pembanding selaku "pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum" ;

Hal.59 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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)



1.7.7. Bahwa kriteria pembeli yang beritikad harus dilindungi, telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, yaitu :

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau pembeli tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) ;
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual ;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal -hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan atau tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita atau tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan atau terhadap tanah yang bersertipikat telah memperoleh keterangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dari riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;
- Bahwa dengan kata lain seseorang bisa dikatakan pembeli bertikad baik apabila ia membeli tanah sesuai dengan prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan atas tanah ;
- iika kriteria pembeli yang beritikad baik ini terpenuhi, maka tanah yang sudah dibeli tersebut oleh pembeli yang

Hal.60 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



beritikad baik tidak dapat diganggu-gugat oleh siapapun;

1.7.8. Bahwa hal "*perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik*" sebagaimana dimaksudkan di atas, telah ditegaskan dalam beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, antara lain :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/Sip/1958, memberi kaidah hukum ;
Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ;(vide Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI cetakan Kedua tahun 1993, halaman 138) ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 No.1230 K/Sip/1980, memberi kaidah hukum :
Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum(vide Djaja S. Meliana,SH dalam bukunya : Masalah Itikad Baik dalam KUHPerdata, cetakan pertama, penerbit Binacipta, 1987, halaman 10);
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Maret 1980 No.880 K/Sip/1980, memberi kaidah hukum :
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum ";(vide Nawawi,SH dalam bukunya : Taktik dan Strategi Membela Perkara Perdata, penerbit Fajar Agung Jakarta, 1987, halaman 190);

Dengan demikian, dari uraian hukum di atas nyatalah terbukti bahwa Akta Jual Beli No.15/2007 tanggal 10 September 2007, antara SUPRAPTO (Penggugat-Terbanding) selaku penjual dengan HAJI MUHAMMAD YUSUF (Tergugat-Pembanding) selaku pembeli, atas tanah seluas : 1.174 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No.I043/Kel.Loa Duri Ilir tanggal 11 April 2007, adalah sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, sangatlah keliru dan tidak benar pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Tenggara dalam putusannya yang menyatakan :"*bahwa dalam perjanjian tersebut ada suatusebab yang palsu atau terlarang yang menjadikan perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum*",karenanya putusan a'quo harus dibatalkan;

2. KEBERATAN KEDUA:

Hal.61 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-Pembanding sangat berkeberatan atas pertimbangan Hakim Pertama, sebagaimana ternyata dalam putusan Hakim Pertama (vide halaman 68 - 69), yang antara lain dikatakan :

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan kesepakatan Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, Tergugat Konvensi mengajukan kredit ke Bank Mega sesuai dengan Perjanjian Kredit tertanggal 10 September 2007 dengan Perjanjian Nomor 6 pada Notaris dan PPAT MARIA ASTUTI,SH di Samarinda (Bukti P-8) dengan Pinjaman Kredit sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan Jaminan Kredit berupa SHM No.1043 berupah tanah dan bangunan terletak di Jalan Taruna No.40, 41, 42 (dahulu RT.5 sekarang RT.20) Kelurahan Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara luas Tanah 1.174 M2 dan sebagaimana dalil gugatan point 7, Penggugat Konvensi menyatakan telah menerima sejumlah uang sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat Konvensi, selanjutnya Penggugat Konvensi menyerahkan hutangnya kepada Tergugat Konvensi sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupaiah) dengan rincian:

Peralihan Hutang Sdr Juriani = Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Bunga Hutang Juriani = Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

Hutang Penggugat = Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

Bunga Hutang Penggugat = Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)

Peralihan Hutang Syahrin Efendi = Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);

Bunga semua hutang = Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Total = Rp. 340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi telah menerima uang kredit dari Tergugat Konvensi melalui kredit Bank Mega maka selanjutnya Penggugat Konvensi memiliki kewajiban untuk membayar angsuran kepada Bank Mega melalui Tergugat Konvensi (dengan total sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah);

MAJELIS HAKIM BANDING, yang terhormat,

Bahwa pertimbangan Hakim Pertama seperti tersebut di atas, jelas adalah pertimbangan yang tidak berdasar dan beralasan hukum, bahkan terkesan hanya merupakan pertimbangan yang sengaja dicari-cari.Mengapa(?) Karena:

1. Bahwa Tergugat-Pembanding tidak pernah menerima uang kontan dari Penggugat-Terbanding sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta

Hal.62 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), apalagi tidak jelas dari mana rincian (tanpa bukti) sehingga mencapai angka Rp.340.000.000,- tersebut, juga jumlahnya bukan Rp.340.000.000,- melainkan Rp.345.000.000,- ;

2. Bahwa kalau dikatakan, dari rincian hutang Juriani, Syahrin Efendi dan Penggugat-Terbanding sendiri, itupun tidak benar karena selain tidak sejumlah itu (Rp.340.000.000,-), juga hutang dimaksud sudah lama diselesaikan dan jaminan sudah ambil kembali, jauh sebelum adanya pinjaman kredit dari Bank Mega ;

3. **Bahwa ada kesan angka dana sebesar Rp.340.000.000,- dikaitkan-kaitkan dengan Bukti P-II (Kwitansi Pembayaran Penggugat telah lunas membayarkan kepada Tergugat sebesar Rp.340.000.000,- tertanggal 12 September 2007), yang seolah-olah dibayarkan dari pinjaman kredit Bank Mega, jelas adalah rekayasa Penggugat-Terbanding. Hal ini, dapat dibuktikan sebagai berikut:**

3.1. Bahwa jika diperhatikan secara cermat dan teliti Kwitansi tanggal 12 September 2007 (Bukti P-II), ada tertulis : CEK-BANK MEGA NO.MF935677 NOMINAL = RP.10.000.000,- Tanggal 16 - 11 - 2007 (vide Bukti Tambahan T.16), jika dihubungkan dengan TANDA TERIMA JAMINAN tanggal 28 September 2007 (Bukti Tambahan), Cek Bank Mega baru diterima Tergugat-pembanding pada tanggal 28 September 2007, namun sudah dicantumkan pada Kwitansi tanggal 12 September 2007, itupun ternyata adalah cek kosong, sudah jelas hal ini tidak benar dan rekayasa ;

3.2. Bahwa juga tidak masuk akal, jika dikatakan uang sejumlah Rp.340.000.000,- yang dibayarkan kepada Tergugat-Pembanding diambil dari uang pinjaman kredit Bank Mega sebesar Rp.400.000.000,- Sebab, kalau itu memang benar (quad non) masih ada hutang Penggugat-Terbanding kepada Tergugat-Pembanding. Mengapa saat itu (saat menerima pinjaman kredit) tidak dipotong langsung oleh Tergugat-Pembanding, mengapa harus ditransfer lagi kepada Penggugat-Terbanding. REKAYASA MEMANG I

4. Bahwa demikian pula terhadap Bukti P.2 (Akta Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Nomor: 1 tanggal 1 Juli 2006), inipun sama sekali tidak ada kaitannya dengan pinjaman kredit di Bank Mega, sebab hutang dimaksud sudah diselesaikan dan jaminan telah dikembalikan. Hal ini, dapat dibuktikan pada Pasal 1 Akta Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan, dengan

Hal.63 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan :*Hutang ini telah terjadi dengan sah pada tanggal ditandatanganinya akta ini dan berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) bulan lamanya atau terhitung sejak tanggal hari ini dengan demikian akan berakhir pada tanggal 1(satu) September 2006 (dua ribu enam).* Artinya, hutang ini harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 1 September 2006. Dan, memang kenyataan Penggugat-Terbanding sudah menyelesaikannya dan sudah menerima jaminannya kembali sebelum tanggal 1 September 2006, sedangkan pinjaman kredit dari Bank Mega Tbk Cabang Samarinda baru ada pada tanggal 12 Setember 2007 ;

5. Bahwa begitu pula terhadap angsuran sejumlah Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) seolah-olah pembayaran angsuran kepada Bank Mega melalui Tergugat-Pembanding. Padahal, angsuran dimaksud adalah angsuran pembayaran hutang Syahrin Efendi kepada Tergugat- Pembanding melalui Penggugat-Terbanding;

Bahwa angsuran ini terjadi karena pada bulan April dan Mei 2007, Penggugat-Terbanding menyerahkan 5 (lima) lembar Cek Bank BTN untuk pembayaran hutang Syahrin Efendi (vide Bukti Tambahan T-17, T-18, ~t- T-19, T-20 dan T-21), namun ke-5 lembar Cek tersebut tidak ada dananya (kosong), maka Penggugat-Terbanding meminta kepada Tergugat-Pembanding tidak mencairkannya dan akan mencicil/mengangsur hutang tersebut sehingga mencapai jumlah Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah);

Bahwa kalau dikatakan uang sejumlah Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) adalah angsuran kredit pinjaman ke Bank Mega, sangat tidak benar (tidak masuk) karena yang melakukan pinjaman kredit di Bank Mega dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Tergugat-Pembanding, bukan Penggugat-Terbanding. Dan, laginya angsuran yang dimaksud Penggugat-Terbanding ada angsuran Rp.10.000.000,- ada angsuran Rp.9.111.500,- ada angsuran Rp.9.300.000,- dan angsuran Rp.9.750.000,- Padahal, angsuran yang sebenarnya adalah Rp.9.099.181,71, yang paling mengherankan juga adalah angka yang disebutkan merubah-rubah, pada halaman 7 putusan disebutkan sebesar Rp.132.830.500,00 (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus tiga puluh lima ratus rupiah), namun di halaman 69 putusan disebutkan Rp. 132.000.000,- (seraus tiga puluh dua juta rupiah). Dari sini saja, sudah mencerminkan ketidakbenaran dan kekaburan-ketidakjelasan gugatan Penggugat-Terbanding;

Hal. 64 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, membuktikan dengan jelas bahwa betapa bukti-bukti Penggugat-Terbanding, terutama Bukti P-II (Kwitansi tanggal 12 September 2007) yang diajukan Penggugat-Terbanding sangat lemah dan diragukan keabsahannya sehingga tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karenanya beralasan hukum untuk ditolak;

2. **KEBERATAN KETIGA :**

Tergugat-Pembanding sangat berkeberatan pula terhadap pertimbangan Hakim Pertama pada halaman 79 putusan, yang menyatakan :

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi U mi H Halia adalah saksi yang mengetahui jika tanah dan bangunan milik Penggugat Konvensi atau obyek dalam perkara ini telah dikuasai oleh Tergugat Konvensi sedangkan perjanjian AJB No. 15/2007 sudah dinyatakan batal demi hukum maka perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan pihak Penggugat Konvensi dan merupakan perbuatan melawan hukum;

MAJELIS HAKIM BANDING, yang terhormat,

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pertama Pengadilan Negeri Tenggarong di atas, sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum. Mengapa (?) Karena

1. Bahwa sebagaimana telah diungkapkan pada keberatan sebelumnya, bahwa Akta Jual Beli No.15/2007 tanggal 10 September 2007, dibuat sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara, maka AJB No.15/2007 adalah SAH. Oleh karenanya, Tergugat-Pembanding sebagai Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum;
2. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, telah ditegaskan bahwa :Tanah yang sudah dibeli oleh Pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun;
3. Bahwa oleh karena Tergugat-Pembanding telah menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan jual-beli yang sah menurut hukum dan Tergugat-Pembanding selaku Pembeli yang beritikad baik, maka penguasaan tanah obyek sengketa tersebut bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, melainkan perbuatan yang dibenarkan oleh hukum ;
4. Bahwa menurut ajaran Perbuatan Melanggar hukum (onrechtmatige daad),

Hal.65 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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)



suatu perbuatan barulah merupakan perbuatan melanggar hukum, apabila :

- a. bertentangan dengan hak orang lain ; atau
- b. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau
- c. bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
- d. bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam

pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda ;

- ad.a. bertentangan dengan Hak orang lain ;

Yang dimaksud hak di sini adalah suatu hak subyektif orang lain.

Jadi, bertentangan dengan hak subyektif orang lain ;

- ad.b. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

Telah menjadi pendapat umum bahwa yang dimaksud dengan kewajiban hukum dalam formula perbuatan melanggar hukum adalah kewajiban menurut undang-undang;

- ad.c. bertentangan dengan kesusilaan yang baik;

Yang dimaksud dengan kesusilaan baik adalah norma-norma kesusilaan, sepanjang norma-norma tersebut oleh pergaulan hidup masyarakat diterima sebagai kaidah atau peraturan- peraturan hukum yang tidak tertulis ;

- ad.d. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda ; Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai benda atau orang lain disini meliputi sifat kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati;

5. Bahwa dari rumusan Perbuatan Melanggar Hukum di atas, jika dihubungkan dengan perbuatan Tergugat-Pembanding menguasai tanah obyek sengketa, tidak ada yang dilanggar oleh Tergugat-Pembanding. Sehingga, sangatlah mengherankan jika Hakim Pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan : "Terbukti Tergugat-Pembanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum", karenanya pertimbangan inipun harus ditolak;
6. Bahwa sesungguhnya, substansi perkara ini adalah perbuatan ingkar janji, bukan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), disebabkan karena kedua lembaga hukum tersebut sangat berbeda, dimana wanprestasi adalah suatu " buntut " dari suatu perjanjian,

Hal.66 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Perbuatan Melawan Hukum bukan ditimbulkan oleh suatu perjanjian. Oleh karena itu, Hakim Pertama dalam menjatuhkan putusannya mendasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, sangat salah dan keliru;

Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan yang diungkapkan di atas, Tergugat- Pembanding perlu menyampaikan kehadiran Majelis Hakim Banding yang terhormat, bahwa saat ini obyek sengketa telah dikuasai secara paksa dan melawan hukum oleh Penggugat-Terbanding dengan cara mengusir dan mengeluarkan semua barang-barang dari dalam rumah, padahal yang dapat melakukan upaya paksa hanyalah Pengadilan, itupun setelah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Jelas tindakan Penggugat-Terbanding tersebut, selain tidak terpuji, tercela, juga sudah merendahkan dan merongrong kewibawaan Pengadilan (Contempt of court);

MAKA, berdasar atas alasan-alasan yang dituangkan dalam keberatan-keberatan tersebut, Tergugat-Pembanding selaku pencari keadilan (justitiabel) melalui kuasa hukumnya dating dihadapan KETUA/MAJELIS HAKIM BANDING, yang terhormat, membawa keluh-kesahnya oleh karena merasa teraniaya atas "Legal reasoning" yang dituangkan oleh Judex Facti - Hakim Pertama dalam putusannya ;

Atas dasar itu, Tergugat-Pembanding masih menaruh harapan - dengan memohon kehadiran KETUA/MAJELIS HAKIM BANDING, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Tergugat-Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 9 Agustus 2018 Nomor: 28/Pdt.G/2018/PN.Trng ;

SERAYA MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi-Pembanding untuk seluruhnya, sebagaimana termuat dalam Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi- Pembanding ;
- Mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Memorii Banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut :

- 1) Bahwa menurut penilaian Penggugat - Terbanding, keberatan yang diuraikan

Hal.67 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat - Pembanding dalam Memori Banding tanggal 18 September 2018 merupakan wewenang *JUDEX FACTI* yang telah mendapatkan penilaian sebagaimana mestinya, sehingga tidak pada tempatnya dikemukakan pada Tingkat Banding sekarang ini. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perlu pula mempertimbangkan pergantian Tim Kuasa Hukum Tergugat - Pembanding yang semula Kuasanya adalah "Antoni Sianipar, S.H & Rekan", dan sekarang berganti Kuasanya adalah "Burhan Ranreng, Sh & Rekan" yang tidak secara langsung mengikuti proses pembuktian, namun memberikan argumentasi / pandangan dalam MEMORI BANDING tanggal 18 September 2018 yang bersifat Asumsi dan/atau Pembeneran yang telah terbantahkan oleh Saksi-saksi dan alat bukti dalam tahap Pembuktian di Persidangan Perkara Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trgr, serta mengingat Turut Tergugat tidak melakukan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Tenggara (Judex Facti) Nomor : 28/ Pdt.G/2018/PN.Trgr tanggal 9 Agustus 2018, sehingga Turut Tergugat dianggap sejalan Putusan Pengadilan Negeri Tenggara (Judex Facti) No: 28/ Pdt.G/2018/PN.Trgr tanggal 9 Agustus 2018, oleh karenanya *Judex Facti* telah tepat dan benar menerapkan hukum;

- 2) Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tenggara (*JUDEX FACTI*) Nomor : 28/ Pdt.G/2018/PN.Trgr tanggal 9 Agustus 2018 telah cukup, bahkan sangat teliti dalam memberikan pertimbangan hukum, sehingga sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya, Putusan *JUDEX FACTI* telah memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, oleh karenanya patut untuk dipertahankan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang tertuang pada halaman 63 sampai dengan halaman 83, baik dalam Provisi, dalam Konvensi, dan dalam Rekonvensi telah memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, sehingga Majelis Hakim memberikan Putusan :

MENGADILI:

A. Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi PENGGUGAT KONVENSIS;

B. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi TERGUGAT KONVENSIS untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT KONVENSIS untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT KONVENSIS terbukti

Hal.68 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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)



telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukum padanya;

3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/2007 yang dibuat pada tanggal 10 September 2007 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT KONVENSI dihadapan TURUT TERGUGAT KONVENSI, yang objeknya berupa "TANAH" berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1043 yang diterbitkan tanggal 25 April 2007, dengan luas tanah = 1.174 m², yang terletak di Jalan Taruna, RT.20, Dusun 2, Desa Loa Duri Ilir Kecamatan Loa Janan Kabupaten Kutai Kartanegara adalah BATAL DEMI HUKUM karena syarat Objektif dalam pembuatan Perjanjian tidak terpenuhi sehingga melanggar Pasal 1320 KUHPerduta;
4. Menghukum TERGUGAT KONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada PENGGUGAT KONVENSI atas kerugian pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT KONVENSI secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp.88.200.000,- (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah dilakukan Tergugat Konvensi;
6. Menghukum TERGUGAT KONVENSI untuk mengembalikan tanah beserta bangunan pada objek *a quo* kepada PENGGUGAT KONVENSI setelah dilakukannya pembayaran dan/atau pelunasan oleh PENGGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI;
7. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk selain dan selebihnya;

C. DALAM REKONVENSI:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;

D. DALAM KONVENSI DN REKONVENSI :

- Menghukum TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.486.000,-(Tiga juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
1. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong (*JUDEX FACTT*) Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trng tanggal 9 Agustus 2018 telah memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, bahwa hubungan hutang piutang antara PENGGUGAT -TERBANDING dengan TERGUGAT - PEMBANDING telah selesai pada saat

Hal.69 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT - TERBANDING telah menerima pinjaman kredit pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda menggunakan nama TERGUGAT - PEMBANDING, yang kemudian langsung PENGGUGAT - TERBANDING lunasi hutangnya kepada TERGUGAT - PEMBANDING. Namun secara hukum telah diakui PENGGUGAT - TERBANDING tidak dapat meneruskan pembayaran cicilan / kredit pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda sehingga atas kehendak sendiri TERGUGAT - PEMBANDING telah melunasi sisa hutang PENGGUGAT - TERBANDING yang belum diketahui jumlah Pelunasannya sampai saat ini, sehingga dapat dikatakan PENGGUGAT - TERBANDING memiliki hutang kepada TERGUGAT - PEMBANDING sejumlah pembayaran pelunasan yang dilunasi TERGUGAT pada PT. Bank Mega Tbk. Cabang Samarinda, oleh karenanya Majelis Hakim memberikan Putusan : "Menghukum PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah didahulukan Tergugat Konvensi'.Penggugat - Terbanding bersedia membayar hutangnya kepada Tergugat - Pembanding setelah terlebih dahulu Tergugat - Pembanding mengganti kerugian atas pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT KONVENSI yang dilakukan TERGUGAT - PEMBANDING secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp. 88.200.000,00 (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah), serta setelah terlebih dahulu TERGUGAT - PEMBANDING membangun kembali rumah sewaan milik PENGGUGAT - TERBANDING sebagaimana teknis nya berdasarkan Bukti P.25 (1) adalah RAB yang dibuat oleh Konsultan / Jasa Arsitektur dan Teknik Sipil terhadap Bangunan Rumah Sewaan Milik PENGGUGAT untuk dibangun saat ini mengeluarkan biaya sebesar Rp. 320.100.000,00 (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) untuk perhitungan tanggal 23 Juli 2018 dan/atau dapat secara langsung mengganti kerugian berupa uang sebesar Rp. 320.100.000,00 (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) sebagai penggantian membangun rumah sewaan yang dibongkar paksa oleh TERGUGAT - PEMBANDING

2. Bahwa argumentasi / pandangan TERGUGAT - PEMBANDING dalam MEMORI BANDING tanggal 18 September 2018 yang bersifat Asumsi atau Pembeneran yang telah terbantahkan oleh Saksi-saksi dan alat bukti dalam tahap Pembuktian di Persidangan Perkara Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trg,

Hal.70 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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

bahkan berdasarkan fakta di persidangan TERGUGAT - PEMBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, sedangkan PENGGUGAT - TERBANDING secara hukum telah dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya baik bukti-bukti surat yang telah dikuatkan dengan bukti keterangan Saksi, dalam perkara perdata adalah pembuktian kebenaran formal dan berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas *JUDEX FACTI* menolak MEMORI BANDING TERGUGAT - PEMBANDING untuk seluruhnya mengingat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong (*JUDEX FACTI*) Nomor: 28/ Pdt.G/2018/PN.Trng tanggal 9 Agustus 2018, dengan tegas mengadili "*Menolak Gugatan PENGGUGA TREKONVENSI untuk seluruhnya*". oleh karenanya *JUDEX FACTI* telah tepat dan benar menerapkan hukum;

3. Bahwa keberatan-keberatan TERGUGAT - PEMBANDING dalam MEMORI BANDING tanggal 18 September 2018 haruslah DITOLAK, mengingat dalil-dalil TERGUGAT - PEMBANDING dalam MEMORI BANDING sebatas hasil pembuktian yang bukan lagi menjadi ruang lingkup pemeriksaan di tingkat Banding maupun Kasasi nantinya, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 429 K/SIP/1970 tanggal 14 Oktober 1970, yang menyatakan : "*Penilaian mengenai hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat Kasasi*", berlaku juga di tingkat Banding, sehingga Peradilan Banding maupun Kasasi nantinya terbatas pada persoalan yang mengenai hukum saja, tidak mengenai peristiwa dan pembuktian;
4. Bahwa dalam SUBSIDAIR, Seraya Majelis Hakim di tingkat Banding Mengadili Sendiri, mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong (*JUDEX FACTI*) Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trng tanggal 9 Agustus 2018 dalam hal "*Menghukum PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah didahulukan TERGUGAT KONVENSI*", dan "*Menghukum TERGUGAT KONVENSI untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti-rugi kerugian Materiil kepada PENGGUGA T KONVENSI atas kerugian pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT KONVENSI secara paksa buian Maret 2011 sampai dengan buian Maret 2018 yakni sebesar Rp.88.200.000.- (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah!)*", serta mempertimbangkan Bukti P.25 (1) adalah RAB yang dibuat oleh Konsultan / Jasa Arsitektur dan Teknik Sipil terhadap Bangunan Rumah Sewaan Milik PENGGUGAT - TERBANDING yang telah dibongkar oleh TERGUGAT - PEMBANDING, untuk dibangun kembali saat ini

Hal.71 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan biaya sebesar Rp. 320.100.000,00 (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) dan/atau dapat secara langsung mengganti kerugian berupa uang sebesar Rp. 320.100.000,00 (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah) sebagai penggantian membangunkan rumah sewaan yang dibongkar paksa oleh TERGUGAT - PEMBANDING. Apabila pada saat sebelum Putusan Banding Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur ditetapkan, terhadap TERGUGAT - PEMBANDING tidak juga melakukan ganti rugi pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT KONVENSI secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp. 88.200.000,00 (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah), serta ganti rugi membangun kembali dan/atau manggantinya dengan membayar uang sebesar Rp. 320.100.000,00 (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah), yang secara langsung PENGGUGAT - TERBANDING terhambat pula untuk membayar secara sekaligus dan tunai pembayaran cicilan yang telah didahulukan TERGUGAT - PEMBANDING. Jika pada saat sebelum Putusan Banding Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang telah ditetapkan KEDUA BELAH PIHAK tidak menjalankan kewajibannya maka Hutang PENGGUGAT - TERBANDING terkait pembayaran cicilan yang telah didahulukan TERGUGAT - PEMBANDING dianggap telah lunas dan/atau selesai mengingat Tergugat-Pembanding tidak menjalankan kewajibannya melakukan ganti rugi pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik Penggugat Konvensi secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp.88.200.000,- (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah), serta ganti rugi membangun kembali dan manggantinya dengan membayar uang sebesar Rp. 320.100.000,- (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah);

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dengan ini Penggugat-Terbanding memohon dengan hormat kepada Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menolak Permohonan Banding dari Tergugat - Pembanding untuk seluruhnya;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trngtanggal 9 Agustus 2018;
- III. Menghukum TERGUGAT - PEMBANDING untuk membayar biaya perkara

Hal.72 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SERAYA MENGADILI SENDIRI :

- I. Menyatakan Hubungan Hukum antara Penggugat - Terbanding dengan Tergugat - Pemanding telah selesai secara hukum, karena sampai dengan saat ini KEDUA BELAH PIHAK tidak menjalankan kewajibannya sehingga Hutang Penggugat-Terbanding terkait pembayaran cicilan yang telah didahulukan Tergugat - Pemanding dianggap telah lunas dan/atau selesai mengingat Tergugat-Pemanding tidak menjalankan kewajibannya melakukan ganti rugi pengosongan bangunan sewaan dan gedung milik PENGGUGAT KONVENSI secara paksa bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Maret 2018 yakni sebesar Rp. 88.200.000,00 (Delapan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah), serta ganti rugi membangun kembali dan/atau menggantinya dengan membayar uang sebesar Rp. 320.100.000,- (Tiga ratus dua puluh juta seratus ribu rupiah);
- II. Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa pasal 199 ayat (1) Rbg (Rechtsreglement Buitengewesten) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk luar Jawa dan Madura, telah memberikan ketentuan yang pada pokoknya bahwa permohonan banding harus diajukan didalam tenggang waktu 14 hari sesudah putusan dijatuhkan ;

Menimbang bahwa in casu, atas perkara Nomor: 28/Pdt.G/2018/PN.Trg, dijatuhkan putusannya pada tanggal : 9 Agustus 2018, sedangkan Akta pernyataan permohonan Banding oleh Pemanding semula Tergugat Kompensi pada tanggal 20 Agustus 2018,hal ini berarti permohonan banding tersebut masih dalam batas tenggang waktu 14 hari sesudah putusan dijatuhkan, sebagaimana ditentukan dalam pasal 199 ayat(1) Rbg tersebut ;

Menimbang bahwa selain itu, sebelum berkas perkara banding tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, ternyata kepada pihak-pihak yang berperkara telah saling diberitahukan adanya surat-surat relas yang diperlukan dalam pengajuan permohonan pemeriksaan perkara keperadilan tingkat banding,hal ini berarti permohonan Banding tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu serta

Hal.73 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut, secara formil dapat diterima;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sebagai peradilan tingkat banding, setelah memeriksa dan meneliti berkas perkara banding dari Pengadilan Negeri Tenggarong sebagai peradilan tingkat pertama, yang didalamnya berisi Berita Acara persidangan, surat gugatan dan jawaban gugatan, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, dan juga turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong atas perkara Nomor 28/Pdt.G/2018/PN/Trg tanggal 9 Agustus 2018 yang dimohonkan banding, serta memori banding dan kontra memori banding, terutama sekali setelah membaca dan mencermati pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Tenggarong yang dimohonkan banding tersebut, maka menurut Pengadilan Tinggi, pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tersebut sudah tepat dan benar, sesuai dengan apa yang telah dipertimbangkan dalam putusannya baik tentang perkara gugatan Kompensi, maupun dalam perkara Rekompensi, yang menurut Pengadilan Tinggi persoalan intinya adalah mengenai jual-beli tanah Sertifikat Hak Milik / SHM Nomer 1043 antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi / Terbanding selaku penjual (pemilik) dengan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi / Pembanding selaku pembeli, yang pelaksanaan jual-belinya telah dilakukan melalui prosedur jual beli tanah yang benar yaitu melalui Notaris / PPAT (dihadapan Turut Tergugat / Turut Terbanding), yang sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, akan tetapi jual-beli tersebut ternyata terbukti (dapat dibuktikan) bahwa jual-belinya itu hanyalah jual-beli pura-pura (proforma) yang sifatnya hanya formalitas saja, yang hal itu dilakukan dengan maksud dan tujuannya yaitu agar Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi bisa mendapat pinjaman uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang dimilikinya tersebut ;

Menimbang bahwa terhadap persoalan tersebut menurut Pengadilan Tinggi, oleh karena jual-beli tanah SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut terbukti (dapat dibuktikan) hanyalah jual-beli pura-pura (proforma) yang sifatnya hanya formalitas saja, maka jelas jual-beli tersebut didasarkan pada kebohongan atau keterangan yang tidak benar, hal ini menyebabkan jual-beli tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan karena jual-beli tersebut didasarkan pada suatu sebab yang tidak halal, sehingga oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Negeri

Hal.74 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggarong tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutuskan perkara ini ditingkat banding, karena itu pula putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor : 28/Pdt.G/2018/PN.Trg tanggal 9 Agustus 2018 tersebut, masih dapat dipertahankan oleh peradilan tingkat banding, sehingga oleh karena itu harus **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa adapun mengenai memori banding dari Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs / Pembanding, Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, karena alasan keberatan atas putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya tersebut hanya bersifat pengulangan saja dari persoalan yang pernah dikemukakan dalam peradilan tingkat pertama, yang kesemuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim tingkat pertama dalam putusan tersebut, sehingga oleh karena itu tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut dan karenanya pula harus dikesampingkan ;

Menimbang bahwa oleh karena putusan pengadilan Negeri Tenggarong yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan, maka berarti Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs / Pembanding adalah sebagai pihak yang kalah dalam berperkara, karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan jumlahnya yaitu sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan pasal 199 RBg. (Rechtsreglement Buitengewesten / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), dan UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Jo. UU No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan UU No.8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari **Tergugat Konkurs / Penggugat Konkurs / Pembanding** ;
- **Menguatkan putusan** Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 9 Agustus 2018 Nomor 28/Pdt.G/2018/PN.Trg yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal.75 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi/ Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan **yang ditingkat banding** ditetapkan sejumlah Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam tapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Jum'at tanggal 15 Maret 2019 oleh kami **MAHFUD SAIFULLAH, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, selaku Hakim / Ketua Majelis, **Dr.H. SUBIHARTA, SH.M.Hum.** dan **RAILAM SILALAH, SH.M.H.** para Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 15 Januari 2019 Nomor 7/PDT/2019/PT.SMR, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin **tanggal 18 Maret 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, yang dibantu oleh **ZULKIFLI LUBIS, S.H. selaku** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis ,

Dr. H. SUBIHARTA, S.H.M.Hum.

MAHFUD SAIFULLAH, S.H.

RAILAM SILALAH, S.H,M.H.

Panitera Pengganti,

ZULKIFLI LUBIS,S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan : Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan : Rp 10.000,00

Hal.76 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya pemberkasan : Rp134.000,00

Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.77 dari 77 Hal. Pts. No. 7/PDT/2019/PT.SMR

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)