

## PUTUSAN

Nomor : 1400 K/Pdt/2001

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

### **MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut :

1. **Ny. Hj. SUSIE ARIANI RAJO BINTANG,**
2. **IDHAM RAJO BINTANG,** keduanya bertempat tinggal di Desa Pasar Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam, masing-masing bertindak selaku pribadi juga selaku Direktris dan Komisaris PT. Maninjau Indah, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Ton Hanafi, S.H., Pengacara, berkantor di Jalan Sutan Syahrir No.56 C Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 1999, para Pemohon kasasi dahulu para Pembantah – Terbanding;

#### **m e l a w a n :**

1. **PT. BANK BUKOPIN cq. PT. BANK BUKOPIN CABANG PADANG,** berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.4 Padang,
2. **SYAFRIL, S.E.** bertempat tinggal di Villa Hadis Permai No.7 Padang, para Termohon kasasi dahulu para Terbantah – Pemanding;

#### **d a n :**

1. **CAMAT KECAMATAN TANJUNG RAYA, KABUPATEN AGAM,** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Tanjung Raya, Desa Pasar Maninjau,
2. **MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA BARAT cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN AGAM,** berkedudukan di Lubuk Basung, para turut Termohon kasasi dahulu Terbantah III dan IV – turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon kasasi sebagai para Pembantah telah mengajukan bantahan terhadap sekarang para Termohon kasasi dan para turut Termohon kasasi sebagai Terbantah I, II, III dan IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Lubuk Basung pada pokoknya :

bahwa Pembantah sangat keberatan terhadap sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang No.03/Eks/Pdt/1998/ PN.Pdg. tanggal 7 September 1998 atas perkara No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg. dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri No. 01/Pen-SIT/Eks/ 1998/PN.LB.BS. tanggal 2 Desember 1998, dengan alasan bahwa tanggal 9 Oktober 1995 Pembantah digugat oleh Terbantah I (PT. Bank Bukopin Cabang Padang yang dipimpin Terbantah II) bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Bukopin Pusat di Jakarta melalui Pengadilan Negeri Padang dalam perkara No.79/Pdt.G/1995/PN.Pdg. No.80/Pdt/G/1995/PN.Pdg., No.81/Pdt/G/1995/PN.Pdg., dan No.17/Eks/HPT/1995/PN.Pdg. dengan alasan Pembantah telah cidera janji tidak melunasi hutang pada Terbantah I;

bahwa ke-4 perkara tersebut di atas telah berakhir dengan akta perdamaian sebagaimana tertuang dalam akta perdamaian No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg., No.80/Pdt/G/1995/PN.Pdg., No.81/Pdt/G/1995/PN.Pdg. dan No.17/Eks/HPT/1995/PN.Pdg. masing-masing tanggal 7 Februari 1996 dengan isi akta sebagaimana tersebut dalam surat bantahan;

bahwa sebelum masa hak opsi sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 angka 3 (2.3) Akta Perdamaian tersebut yang berakhir 7 Februari 1998 dengan itikad tidak baik Terbantah II dengan dasar mempergunakan akta kuasa tanggal 28 Desember 1995 telah menjual tanah dan bangunan milik Pembantah yang menjadi hak opsi yang dikenal dengan HGB No.1 GS No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan HGB No.2 GS No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995 yang terletak di Desa Pasar Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam kepada dirinya sendiri berdasarkan Akta Jual Beli No.01/4/PPAT/TR tanggal 11 April 1996 dan Akta Jual Beli No.02/4/PPAT/TR/1996 yang dibuat oleh Terbantah III;

bahwa kemudian berdasarkan kedua akta jual beli tersebut atas dasar permohonan Terbantah II kepada Terbantah IV, Terbantah IV telah membalik namakan kedua sertifikat HGB masing-masing tanggal 3 Januari 1995 dan nama Pembantah kepada Terbantah II sendiri;

bahwa perbuatan Terbantah II yang bertindak untuk diri sendiri sebagai pembeli adalah merupakan perbuatan yang menyimpang dan yang telah disepakati pada akta perdamaian, dan cacat hukum sehingga karenanya adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan, sebab pemberian kuasa No.345 tanggal 28 Desember 1995 oleh Pembantah kepada Terbantah II adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan akta No.343 tanggal 28 Desember 1995 mengenai

kuasa memasang hipotik yang juga merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dan perjanjian membuka kredit yang semata-mata ditujukan untuk menjamin kembali hutang-hutang Pembantah kepada Terbantah II, artinya pemberian hak opsi berdasarkan agar Pembantah dapat dengan bebas dan leluasa berupaya dengan tenggang waktu yang diberikan dengan cara apapun untuk dapat melaksanakan hak opsi tersebut. Akta kuasa No.345 tanggal 28 Desember 1995 tidak ditujukan agar Terbantah II dapat berbuat apa saja semauanya untuk kepentingan dirinya sendiri;

bahwa kemudian alasan Pembantah tidak menggunakan hak opsinya sampai batas waktu yang disepakati (tanggal 7 Februari 1998) pada tanggal 5 Maret 1998 Terbantah I telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap putusan perdamaian a quo di Pengadilan Negeri Padang, dimana atas dasar permohonan tersebut Pengadilan melakukan aanmaning terhadap Pembantah tanggal 26 Mei 1998. Bahwa pada kesempatan tersebut Pembantah menyatakan keberatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang bahwa Pembantah tidak dapat melaksanakan hak opsi terhadap Terbantah I sebagaimana dimaksud akta perdamaian, karena sebelum jangka waktu opsi berakhir, obyek perkara telah dijual oleh Terbantah I yang bertindak untuk dan atas nama Pembantah kepada Terbantah II selaku pribadi secara diam-diam tanpa sepengetahuan Pembantah, penjualan mana dapat membatasi dan menjadi penghalang bagi Pembantah untuk melaksanakan hak opsi sebagaimana telah Pembantah sebutkan di atas. Bahwa selain itu perbuatan Terbantah III membaliknamakan kedua sertifikat atas nama Terbantah II adalah merupakan perbuatan yang sengaja ditujukan untuk menghilangkan hak-hak dan kepentingan Pembantah atas harta Pembantah, sebab nilai harta milik Pembantah yang dijaminakan kepada Terbantah I sebagai jaminan hutang jauh melebihi jumlah hutang Pembantah kepada Terbantah I baik yang timbul dari hutang pokok, bunga maupun denda;

bahwa sebagai tindak lanjut aanmaning Pengadilan Negeri Padang telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No.03/Eks/Pdt/1998/PN. Pdg. tanggal 7 September 1998 atas putusan perdamaian a quo dan melalui suratnya tanggal 3 September 1998 yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Basung untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap hotel Meninjau Indah, dan terhadap permintaan Pengadilan Negeri Padang tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah melakukan aanmaning terhadap Pembantah, dimana pada kesempatan tersebut Pembantah menyatakan tidak melaksanakan hak opsi karena Terbantah II telah menjual dan membaliknamakan Sertifikat No.1 dan No.2 tersebut kepada Terbantah sendiri, dan pada kesempatan yang sama Terbantah II menyatakan bahwa se HGB No.1 dan No.2 telah diserahkan oleh Terbantah II kepada Terbantah I;

bahwa kemudian berdasarkan aanmaning yang didasarkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Basung No.01/Pen/Sit-Eks/1998/PN.LB.BS. tanggal 17 Desember 1998 Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah melakukan sita eksekusi terhadap obyek tanah dan bangunan Hotel Meninjau Indah Sertifikat HGB No.1 dan No.2 Desa Pasar Maninjau dahulu atas nama Idham Rajo Bintang sekarang atas

nama Syafri, S.E. lokasi Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam, Sumatera Barat;

bahwa sita eksekusi yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung adalah sangat kabur, sebab telah menyita seluruh tanah dan bangunan yang merupakan sarana dan prasarana hotel milik Pembantah, sementara bangunan hotel, sarana dan prasarana lainnya tidak hanya berdiri di atas tanah HGB No.1 dan HGB No.2 yang dijamin sebagai jaminan hutang Pembantah kepada Terbantah II yang kemudian oleh Terbantah II dibalik namakan keatasnamanya sendiri hanyalah sebagai HGB No.1 dan HGB No.2, yang selainnya tidak dijadikan jaminan atau tidak termasuk obyek perkara dalam perkara No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg.

bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Terbantah II yang bertindak untuk dan atas nama Pembantah selaku penjual berdasarkan Surat Kuasa No.345 tanggal 28 Desember 1995 kepada Terbantah II selaku pembeli berdasarkan akta jual beli No.1/4/PPAT/TR/1996 dan akta jual beli No.2/4/PPAT/1996 masing-masing tanggal 1 April 1996 yang dibuat oleh Terbantah III, serta balik nama yang dilakukan oleh Terbantah IV terhadap kedua sertifikat HGB tersebut dan nama Pembantah II kepada Terbantah, sehingga tidak berdasarkan hukum penetapan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Padang No.03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg. dan penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Lubuk Basung No.01/Pen/Sit.Eks/1998/PN.LB.BS. adalah batal demi hukum, sehingga karenanya sita yang diletakkan Pengadilan Negeri Lubuk Basung terhadap obyek *à quo* tidak syah dan tidak berkekuatan hukum dan demi hukum harus diangkat. Apabila pelaksanaan sita eksekusi tersebut dilaksanakan tidak di atas obyek yang ditaruh sita (pelaksanaan ditempat lain) serta sita eksekusi tersebut melebihi obyek/Hak Guna Bangunan No.1 dan No.2 dan atau sampai dimana batas dan bangunan yang menjadi obyek yang ditaruh sita tidak ada batas yang jelas;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Basung agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagai berikut :

#### **Dalam Provisi :**

- Menangguhkan reel eksekusi terhadap obyek perkara No.79/Pdt/G/1995/PN. Pdg. daftar eksekusi No. 03/Eks/1998/PN. Pdg. sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*in kraacht van gewijsde*);

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan bantahan Pembantah seluruhnya;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
- Menyatakan Terbantah II telah menyalahgunakan jabatan sekaligus sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

- Membatalkan dan atau menyatakan tidak syah dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli No.1/4/PPAT/TR/1996 dan No.2/4/PPAT/TR/1996 keduanya tanggal 11 April 1996 yang dibuat oleh Terbantah III;
- Membatalkan dan atau menyatakan tidak syah dan tidak berkekuatan hukum balik nama yang dilakukan oleh Terbantah IV terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Gambar Situasi No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 Gambar Situasi No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995;
- Menyatakan batal dan atau tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Padang No.03/Pen/Eks/Pdt/1998/PN tanggal 7 September 1998 dalam perkara No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg. dan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuk Basung No.01/Pen/Sit.Eks/1998/PN. LB. BS. tanggal 2 Desember 1998, dan sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 No.01/Pen/Sit.Eks/1998/PN.LB.BS terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Gambar Situasi No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 Gambar Situasi No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995 adalah tidak sah dan karenanya harus diangkat;
- Menghukum Terbantah I dan II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Gambar Situasi No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 Gambar Situasi No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995 kepada Terbantah IV, dan kemudian memerintahkan kepada Terbantah IV untuk membaliknamakan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01 Gambar Situasi No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 Gambar Situasi No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995 atas nama Pembantah II (Idham Rajo Bintang);
- Menghukum para Terbantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Menghukum para Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

**ATAU :**

- Bahwa jika Majelis Hakim, berpendirian lain dan pendapat Pembantah, maka mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut pertimbangan Majelis (ex aequo et bono);

bahwa terhadap gugatan tersebut, Terbantah I dan II mengajukan eksepsi dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa benar Terbantah I telah menggugat Pembantah tanggal 9 Oktober 1995 bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Bukopin di Pengadilan Negeri Padang dengan 4 perkara sebagaimana dimaksud di atas dengan alasan Pembantah telah cidera janji

(wanprestasi) dalam melunasi hutangnya pada Terbantah I, dan dalam perkara ini telah terdapat perdamaian (akta van dading) pada tanggal 17 Februari 1996. Akan tetapi berhubung Pembantah tidak bersedia memenuhi isi akta perdamaian a quo, kemudian Terbantah I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang agar dilaksanakan eksekusi dengan ketentuan yang berlaku, dan untuk itu Ketua Pengadilan Negeri Padang mengeluarkan surat penetapan No.03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg. tanggal 7 September 1998 perkara No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg.

bahwa karena obyek perkara yang akan dieksekusi terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Basung, maka untuk pelaksanaan eksekusi ini Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Basung mengeluarkan Penetapan No.01/Pen/Sit.Eks/1998/PN.LB.BS. tanggal 2 Desember 1998 untuk melaksanakan eksekusi terhadap yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 terhadap tanah/obyek yaitu Hak Guna Bangunan No.1 GS. No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Hak Guna Bangunan No.2 GS No.2/1995 tanggal 3 Januari 1995 berikuit dengan bangunan hotel dan peralatan yang tertera di atas kedua tanah itu;

bahwa perkara bantahan yang diajukan oleh Pembantah sekarang ini dalam perkara No.2/Pdt.Bth/1998/PN.LB.BS. di Pengadilan Negeri Lubuk Basung adalah salah alamat, karena perkara asal berada di Pengadilan Negeri Padang dan yang mengeluarkan penetapan untuk eksekusi No.03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg tanggal 7 September 1998 adalah Ketua Pengadilan Negeri Padang, sedangkan Pengadilan Negeri Basung adalah pelaksanaan belaka, oleh karena itu perkara bantahan ini salah alamat yang seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Lubuk Basung hanya diminta bantuan oleh Ketua Pengadilan Negeri Padang untuk melaksanakan eksekusi atas penetapannya;

bahwa berdasarkan uraian di atas Terbantah I berpendapat dan membantah dengan tegas perkara bantahan No.02/Pdt.Bth/1999/PN.LB.BS. yang diajukan Pembantah adalah salah tempat (error ini locus) yang seharusnya perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Padang, oleh karena itu mohon perkara bantahan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Basung telah mengambill putusan, dengan putusannya tanggal 26 April 1999 No.02/Pdt/Bth/1999 PN.LB.BS. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah IV yang menyangkut relatif dan kompetensi absolut;

#### **Dalam Provisi :**

- Menangguhkan reel eksekusi terhadap obyek perkara No.79/Pdt/G/1995 PN.Pdg. daftar eksekusi No.03/Eks/1995/PN.Pdg. sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewisde);

### **Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
- Menyatakan Terbantah II telah menyalahgunakan jabatan sekaligus sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan dan atau menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta jula beli No.1/4/PPAT/TR/1996 dan No.2/4/PPAT/TR/1996 keduanya tanggal 11 April 1996 yang dibuat oleh Terbantah III;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum balik nama yang dilakukan oleh Terbantah IV terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Padang No.03/Pen/Eks/1998/PN.Pdg tanggal 7 September 1998 dalam perkara No.79/Pdt/G/ 1995/PN.Pdg. dan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuk Basung No. 1/Pen/Sit. Eks/ 1998/PN.LB.BS. tanggal 2 Desember 1998 dan sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 No. 1/Pen/Sit. Eks/1998/PN.LB.BS terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.2/1995 tanggal 3 Januari 1995 adalah tidak sah dan karenanya harus diangkat;
- Menghukum Terbantah I dan II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.1/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.2/1995 tanggal 3 Januari 1995 kepada Pembantah setelah membaliknama kembali sertifikat-sertifikat tersebut menjadi atas nama Idham Rajo Bintang;
- Menghukum para Terbantah untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.403.000,-;
- Menghukum para Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Terbantah I dan II telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Barat di Padang tanggal 16 Oktober 1999 No.107/PDT/1999/PT.PDG. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan kuasa Terbantah I, II/ Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 26 April 1999 No.02/Pdt/Bth/1999 PN.LB.BS yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI :

### Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Pembantah/Terbanding;

### Dalam Eksepsi :

- Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Lubuk Basung;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak bantahan Pembantah/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Pembantah/Terbanding membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini berjumlah Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Pembantah – Terbanding pada tanggal 9 Februari 2000, para Pembantah – Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 1999 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Februari 2000 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No.02/Pdt.Bth/1999 PN.LB.BS. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Lubuk Basung, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Februari 2000;

bahwa setelah itu oleh Terbanding I dan II – Pembanding yang pada tanggal 9 Maret 2000 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pembantah – Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Basung pada tanggal 23 Maret 2000;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi pada halaman 9 alinea tersebut salah, walaupun hal tersebut tidak ditegaskan bukan berarti Termohon kasasi/ Terbanding II dapat sekehendaknya melakukan perbuatan melawan hukum merubah status obyek opsi, karena pada akta dimaksud tidak disepakati atau ditegaskan selanjutnya akan dilakukan jual beli oleh pihak ketiga (Syafri, S.E. secara pribadi) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 dan No.2 dibaliknamakan atas nama Termohon kasasi/Terbanding II;



- Bahwa dengan mengacu pada Pasal 2.2 dan Pasal 2.3 akta perdamaian a quo disepakati jual beli hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan pada akta tersebut, tanpa ada klausul lain untuk merubah status obyek opsi, bila Pemohon kasasi/ Pembantah melaksanakan opsinya dapat dilakukan secara langsung dan atau tanpa harus melalui PPAT/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud;
- Bahwa menyangkut hak dan kewajiban Pemohon kasasi/Pembantah dan Termohon kasasi/Terbantah telah secara jelas diuraikan pada akta perdamaian, sehingga dengan mengacu pada pasal 1342 KUHPerdara Pengadilan Tinggi tidak diperkenankan lagi melakukan interpretasi lain;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dan cenderung memutarbalikan fakta yaitu dengan sengaja merubah person menjadi recht person (Syafri, S.E. selaku pribadi menjadi Bank Bukopin). Berdasarkan pengakuan Termohon kasasi/Terbantah II dan akta jula bell tanggal 11 April 1996, secara tegas disebutkan pihak pembeli adalah Syafri, S.E. bertindak untuk diri sendiri, sedangkan pada pertimbangan hukum halaman 9 alinea ke-2 menyimpulkan Syafri telah menjual tanah Hak Guna Bangunan No.1 dan No.2 kepada pihak Bank Bukopin pada tanggal 11 April 1996, sehingga disini terlihat dengan jelas Pengadilan Tinggi telah melegitimasi jual beli obyek opsi tanpa alasan hukum yang konkrit;
  3. Bahwa Pengadilan Tinggi salah dan keliru menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 9 alinea ke-3, sebagaimana diuraikan di atas tidak ada kesepakatan untuk dilaksanakan jual beli dihadapan PPAT, begitu juga pihak Termohon kasasi/Terbantah II secara pribadi bukanlah pihak dalam akta perdamaian, sehingga secara hukum tidak berhak melakukan perbuatan yang berhubungan dengan perdamaian dimaksud, sehingga konsekwensinya jual beli tersebut mengandung cacat hukum atau batal demi hukum;
  4. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 9 alinea ke-4, bahwa dalam Pasal 2 bukti P.I, P.II dan P.III secara tegas disebutkan selaku pembeli Termohon kasasi/Terbantah I atas itikad tidak baik atau pemufakatan jahat antara Termohon kasasi/Terbantah I dengan Termohon kasasi/ Terbantah II, tanpa persetujuan Pemohon kasasi/Pembantah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 dan No.2, telah diover dan dibeli oleh Termohon kasasi/Terbantah II secara pribadi, sehingga mustahil opsi dimaksud dapat dilaksanakan atau secara hukum perbuatan tersebut telah menghilangkan/ menghapus hak opsi Pemohon kasasi/Pembantah terhadap Termohon kasasi/Terbantah I;
  5. Bahwa Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangan halaman 11 alinea terakhir, karena pada akta perdamaian secara tegas disebutkan opsi Pemohon kasasi/Pembantah kepada Termohon kasasi/Terbantah I tidak dilaksanakannya opsi dimaksud oleh Pemohon kasasi/ Pembantah bukanlah karena disengaja tetapi opsi Pemohon kasasi/Pembantah

- telah hapus akibat jual beli yang dilakukan Termohon kasasi/Terbantah II atas Hak Guna Bangunan No.1 dan No.2 tersebut statusnya pun lagi seperti keadaan semula yaitu telah berubah menjadi atas nama pihak lain yaitu Termohon kasasi/Terbantah II;
6. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya, karena sebelum mempertimbangkan jual beli (bukti P.IV dan PV) yang dilakukan Pemohon kasasi/Pembantah II, seharusnya Pengadilan Tinggi lebih dahulu mempertimbangkan status Termohon kasasi/Terbantah II dalam akta perdamaian a quo dan itikad dari pembeli (Termohon kasasi/ Terbantah II) secara pribadi bukanlah selaku pihak dari akta perdamaian (bukti P.I., P.II dan P.III) tetapi berstatus sebagai Kepala Cabang Bank Bukopin (Termohon kasasi/Terbantah I) yang telah menyalahgunakan jabatannya, yang dapat dikwalifikasikan selaku pembeli yang beritikad tidak baik (badfaith), karena dengan sengaja mengambil keuntungan dari jabatannya, sehingga konsekwensi hukumnya dari jual beli tersebut adalah cacat hukum/demi hukum;
  7. Bahwa akta perdamaian tanggal 7 Februari 1996 adalah merupakan kesepakatan akhir antara Pemohon kasasi/Pembantah dengan Termohon kasasi yang dibuat tanpa mengandung unsur yang dapat membatalkan persetujuan dimaksud, maka mengacu pada Pasal 1338 KUHPerdata persetujuan dimaksud berlaku sebagai Undang-undang bagi Pemohon kasasi/Pembantah dan Termohon kasasi/Terbantah dengan dilanggarnya persetujuan tersebut oleh Termohon kasasi/Terbantah dengan menjual obyek opsi mengakibatkan kerugian bagi Pemohon kasasi/Pembantah yaitu hilangnya hak Pemohon kasasi/Pembantah untuk melaksanakan opsi yang telah disepakati sebelum masa opsi berakhir. Akta Perdamaian dimaksud hanya berlaku antara pihak Pemohon kasasi/Pembantah dan Termohon kasasi/Terbantah I terhitung sejak tanggal 7 Februari 1998 yang mengacu pada Pasal 1340 KUHPerdata tidak dapat membawa rugi pada pihak ketiga dan pihak ketiga dapat membawa manfaatnya (vide putusan Mahkamah Agung R.I No.1302 K/Sip/1975 tanggal 29 Oktober 1975);
  8. Bahwa dengan dilanggarnya akta perdamaian bukti P.I, P.II dan P.III oleh Termohon kasasi/Terbantah maka penetapan eksekusi No. 03/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg tanggal 7 September 1998 jo Penetapan No.01/Pdt/Sit.Eks/1998/PN.LB. BS tanggal 2 Desember 1998 berikut sita eksekusi yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 No.01/Pen.Sit. Eks/1998/PN.LB.BS. menyangkut obyek opsi tidak berkekuatan hukum dan sita eksekusi tersebut harus diangkat;
  9. Bahwa Pengadilan Tinggi keliru dalam menerapkan hukum menyangkut pertimbangan hukumnya tentang Provisi, karena dengan ditolakannya eksepsi Termohon kasasi dan turut Termohon kasasi menyangkut kompetensi relatif dan absolut, maka dengan dikabulkannya bantahan Pemohon kasas terhadap eksekusi atau sita eksekusi a quo akan membawa akibat hukum eksekusi tidak dapat dilaksanakan dapat ditanggihkan;

Menimbang, atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai keberatan ad.1 sampai dengan ad.8 :

bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Bank tidak berhak menjual tanah yang dijaminan kepada Bank, walaupun ada Surat Kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setahu pemilik tanah, karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang;
- Bahwa Surat Kuasa Mutlak sebagaimana yang dipergunakan oleh Terbantah I tidak diperbolehkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982, oleh karena itu perbuatan pengalihan tanah sengketa berdasarkan Surat Kuasa Mutlak tersebut adalah batal demi hukum (Varia Peradilan No.61, Edisi Oktober 1990);
- Bahwa walaupun hak opsi telah lewat, tetapi Bank tidak dapat menjual sendiri barang jaminan, karena harus melalui Pengadilan dan penjualan lelang, mengingat Terbantah I bukan pemilik tanah sengketa dan tanah sengketa masih tercatat atas nama Pemohon kasasi/Pembantah (Varia Peradilan No.65);

mengenai keberatan ad.9 :

bahwa keberatan tersebut juga dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan Pasal 206 (6) Rbg/195 (6) HIR dinyatakan bahwa dalam hal ada bantahan terhadap pelaksanaan putusan maka yang berwenang untuk memeriksa dan memutus bantahan adalah Pengadilan Negeri dalam wilayah hukumnya yang menjalankan putusan tersebut in casu Pengadilan Negeri Lubuk Basung;

Menimbang, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi : Ny. Hj Susie Ariani Rajo Bintang dan kawan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat di Padang tanggal 16 Oktober 1999 No. 107/Pdt/1999/PT.Pdg. serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon kasasi/para Terbantah I dan II adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, baik tingkat pertama, banding maupun kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dan Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dan para Pemohon kasasi 1. Hj. SUSIE ARIANI RAJO BINTANG dan 2. IDHAM RAJO BINTANG tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Barat di Padang tanggal 16 Oktober 1999 No.107/Pdt/1999/ PT.Pdg.

## MENGADILI SENDIRI :

### Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah IV yang menyangkut kompetensi relatif dan kompetensi absolut;

### Dalam Provisi :

Menangguhkan reel eksekusi terhadap obyek perkara No.79/Pdt/G/1995/PN. Pdg. daftar eksekusi No. 03/Eks/1995/PN.Pdg. sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde);

### Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;

Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;

Menyatakan Terbantah II telah menyalahgunakan jabatan sekaligus sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

Membatalkan dan atau menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli No.1/4/PPAT/TR/1996 dan No.2/4/PPAT/TR/1996 keduanya tanggal 11 April 1996 yang dibuat oleh Terbantah III;

Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum balik nama yang dilakukan oleh Terbantah IV terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.02/1995 tanggal 3 Januari 1995;

Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Padang No.03/Pen/Eks/Pdt/1998/PN.Pdg. tanggal 7 September 1998 dalam perkara No.79/Pdt/G/1995/PN.Pdg. dan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuk Basung No.1/Pen/Sit.Eks/1998/PN.LB.BS. tanggal 2 Desember 1998 dan sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Basung tanggal 17 Desember 1998 No.1/Pen/Sit.Eks/1998/PN.LB.BS terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.01/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.2/1995 tanggal 3 Januari 1995 adalah tidak sah dan karenanya harus diangkat;

Menghukum Terbantah I dan II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 GS No.1/1995 tanggal 3 Januari 1995 dan Seritfkat Hak Guna Bangunan No.2 GS No.2/1995 tanggal 3 Januari 1995 kepada Pembantah setelah dibaliknama kembali sertifikat-sertifikat tersebut menjadi atas nama Idham Rajo Bintang kepada Terbantah I/Bank Bukopin, dengan sertifikat semula sebagai jaminan utang Pembantah;

Menghukum para Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menolak bantahan Pembantah yang selebihnya;

Menghukum para Termohon kasasi/para Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan baik tingkat pertama, banding dan kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : KAMIS TANGGAL 2 JANUARI 2003 dengan Drs. H. Taufiq, S.H.M.H. Wakil Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Parman Suparman, S.H. dan H. Achmad Syamsuddin, S.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan O.K. Joesli, S.H, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

**Parman Suparman, SH.**

ttd.

**H. Achmad Syamsuddin, SH.**

Panitera Pengganti.

ttd.

**O.K. Joesli, SH.**

Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi..... Rp. 93.000,-

Jumlah Rp. 100.000,-

(seratus ribu rupiah)

K e t u a

ttd.

**Drs. H. Taufiq, SH.M.H.**