



P U T U S A N

No. 3066 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

Ny. SRI WIJIANI, bertempat tinggal di Klebengan CT VIII/F.4 RT. 10 RW. 02, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok Barat, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada **A. MUSLIM MURJIYANTO,SH., M.Hum** dan **WIDODO PRIYANTA, SH**, Advokat, berkantor di Jalan Sisingamangaraja No. 86, Yogyakarta dan Jalan Imogiri Barat Km. 4 Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Juli 2010, **PEMOHON KASASI** dahulu **TERGUGAT/PEMBANDING** ;

melawan :

Ny. YOHANA SRI WAHYUNINGSIH, dahulu bertempat tinggal di Prawirodirjan GM II/14, RT. 051 RW. 015, Kelurahan Prawirodirjan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sekarang bertempat tinggal di Mangunan RT. 03 RW 15, Desa Kalitirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta,

TERMOHON KASASI dahulu **PENGGUGAT/TERBANDING** ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

1. Secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dan terurai

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



dalam :

- SHM No. 7302/Desa Caturtunggal Luas 857 m2, Surat Ukur No. 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 Luas 857 m2,
- Terletak di : Klebengan CT VIII/F.4 RT : 10 RW : 02 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok Barat, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY.

Juncto

- Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tri Agus Heryono, SH, PPAT Kabupaten Sleman.

Juncto

- Akta Kuasa No. 21, tanggal 20 Maret 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh Magdawati Hadisuwito, SH, PPAT Kabupaten Bantul.

Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dan terurai dalam SHM No. 7302/Desa Caturtunggal Luas 857 m2, Surat Ukur No. 00364/ 1999 tanggal 28 Oktober 1999 Luas 857 m2, selanjutnya disebut :

OBYEK SENGKETA

2. Penggugat memiliki obyek sengketa atas dasar jual beli seharga Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana tercatat dan terurai dalam Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tri Agus Heryono, SH, PPAT Kabupaten Sleman.
3. Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat dengan penuh itikad baik (tanpa prasangka buruk). Ternyata Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat. Secara hukum, pembeli yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum.
4. Dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 dan telah terbit SHM No. 7302/Desa Caturtunggal Luas 857 m2, Surat Ukur No. 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 Luas 857 m2 secara hukum hak kepemilikannya telah beralih dari Tergugat

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



kepada Penggugat.

5. Terhitung sejak ditandatangani Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 hingga saat ini waktu sudah berjalan 2 tahun 5 bulan, obyek sengketa masih dalam kekuasaan Tergugat tanpa persetujuan (tanpa izin) dari Penggugat. Ini telah menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Akibat obyek sengketa masih dikuasai Tergugat, Penggugat telah dirugikan baik secara material tidak dapat menikmati hasil obyek sengketa. Kerugian Penggugat terlihat dengan nyata. Lokasi obyek sengketa yang strategis dekat kampus ternama dengan jumlah mahasiswa mencapai ribuan dapat dengan mudah mendatangkan uang. Jika obyek sengketa disewakan dengan harga Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah) per tahun akan laris manis. Secara material Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagai pembayaran jual beli, ditambah dengan jika obyek sengketa disewakan setahun dengan harga Rp 8.000.000,0 (delapan juta rupiah) x 2 tahun + 5 bulan = Rp 17.600.000,- (tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah). Jadi kerugian material Penggugat = Rp 600.000.000,- + Rp 17.600.000,- = Rp 617.600.000,- (enam ratus tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah). Secara immaterial Penggugat merasa dirugikan seperti malu seolah-olah telah membeli sesuatu yang obyeknya kosong. Kerugian immaterial Penggugat itu jika diangkakan tidak kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
7. Sudah berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat agar segera menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun. Namun upaya baik kekeluargaan Penggugat ini tidak pernah berhasil.
8. Hingga saat ini Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Penggugat, terbukti Tergugat tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, maka demi perlindungan hukum terhadap pembeli yang

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



beritikad baik Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sleman.

9. Oleh karena telah terbukti tidak ada itikad baik dari Tergugat maka wajar Penggugat merasa khawatir terhadap keamanan hak atas obyek sengketa. Untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat yakni diserahkannya obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun berikut ganti kerugian, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk berkenan meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa. Penggugat sangat berharap Ketua Pengadilan Negeri Sleman dapat bersikap bijak berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa.
10. Untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali Tergugat lalai memenuhi/melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan/dijatuhkan sampai dilaksanakan.
11. Penggugat mohon putusan serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi dari Tergugat.
12. Gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat-alat bukti dan alasan-alasan hukum yang sangat kuat. Karena itu Penggugat sangat berharap Ketua Pengadilan Negeri Sleman dapat bersikap bijak berkenan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



baik.

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tri Agus Heryono, SH, PPAT Kabupaten Sleman secara hukum sah dan mengikat.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.
6. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik satu-satunya sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dan terurai dalam SHM No. 7302/Desa Caturtunggal Luas 857 m², Surat Ukur No. 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 Luas 857 m², terletak di Klebengan CT VIII/F.4 RT. 10 RW 02 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok Barat, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY.
7. Menyatakan Tergugat menguasai obyek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum.
8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dan terurai dalam SHM No. 7302/Desa Caturtunggal Luas 857 m², Surat Ukur No. 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 Luas 857 m², terletak di Klebengan CT VIII/F.4 RT. 10 RW 02 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok Barat, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat paling lambat 1 (satu) minggu terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan Negara).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian material kepada Penggugat sebesar Rp 617.600.000,- (enam ratus tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah).
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali Tergugat lalai memenuhi/melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan/dijatuhkan sampai dilaksanakan.
12. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada upaya verzet, banding, atau kasasi dari Tergugat.
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidaair :

- Mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menurut hemat kami gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara Perdata yang mengatur bahwa gugatan harus disusun secara jelas, lengkap dan tepat lebih-lebih jika dicermati secara yuridis, gugatan Penggugat dikualifikasikan OBSCUUR LIBELLE. Adapun sebagai dasar alasan kami sebagai berikut :

GUGATAN KURANG PIHAK :

1. Bahwa menurut hemat Tergugat mengacu pada gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya dalam perkara perdata Nomor : 48/Pdt.G/2009/PN.SLMN, adalah kurang pihaknya karena Penggugat hanya menarik pihak Ny. SRI WIJIANI saja sebagai pihak Tergugat, padahal berdasarkan substansi gugatan Penggugat pihak- pihak yang seharusnya ditarik dalam gugatan adalah :
 - a. Tuan KARSONO, sebagai pihak yang turut serta dalam persetujuan melakukan perikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Akte Nomor : 19, yang dibuat oleh Notaris/PPAT MAGDAWATI HADISUWITO, SH.
 - b. PPAT/NOTARIS MAGDAWATI HADISUWITO, SH. pihak yang membuat akta perikatan untuk Jual Beli No. 19 dalam

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaitannya obyek sengketa.

- c. BAMBANG HERWAN, sebagai pembeli atas obyek sengketa SHM No. 7302.
- d. Ny. Doktor, Doktoranda FRANCISCA XAVERIA INAWATI Master of Science, sebagai pembeli atas obyek sengketa SHM No. 7302.
- e. Pihak-pihak lain yang juga turut serta menguasai, menikmati serta berdiam diri di atas tanah obyek sengketa.

GUGATAN ERROR IN PERSONA

- Penggugat mengkapasitaskan Ny. SRI WIJIANI, pekerjaan Ibu Rumah Tangga sebagai Tergugat, dengan suatu pertimbangan yuridis sebagaimana versi Penggugat dalam gugatannya posita Nomor : 02 bahwa Tergugat sebagai pihak penjual atas sebagian tanah obyek sengketa yaitu tanah SHM Nomor : 7302 Luas 857 m². Padahal berdasarkan fakta dan kebenaran secara yuridis Tergugat tidak pernah berkapasitas sebagai penjual untuk tanah SHM Nomor : 7302 Luas 857 m². Hal ini akan kami buktikan pada saat acara pembuktian nanti. Dengan demikian karena Tergugat tidak ada relevansinya dengan perkara ini maka sangatlah tidak tepat dikapasitaskan sebagai Tergugat dalam perkara a quo.
- Bahwa karena gugatan Penggugat mengkapasitaskan Tergugat dalam perkara a quo tidak ada alasan yang sah secara hukum, sehingga tidak layak dan tidak patut Tergugat ditarik dalam perkara ini, maka secara yuridis gugatan Penggugat dikualifikasikan Error in Persona, sehingga gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan pada fakta dan kebenaran secara yuridis mengacu pada fakta di lokasi ternyata batas-batas yang disampaikan Penggugat tidak benar dan keliru maka merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1391/K/Sip/1975 tertanggal 26 April 1979 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1149/K/Sip/1975 tertanggal 17 April

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1979, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI :

Dalam kesempatan ini kami Tergugat mengajukan Gugat Balik (Rekonvensi), sehingga Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi.

1. Bahwa seluruh hal-hal, alasan-alasan serta dalil-dalil yang termuat dalam eksepsi dan konvensi di atas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam REKONVENSI ini.
2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi secara materiil sebenarnya adalah tidak pernah ada, bahkan secara formilpun Penggugat Rekonvensi belum pernah bertemu apalagi melakukan sebuah transaksi besar yaitu menyangkut peralihan tanah dari bangunan SHM Nomor : 7302 Luas 857 m², Surat Ukur Nomor : 00364/1999 tertanggal 28 Oktober 1999 terletak di Klebengan CT VIII/F.4 RT/RW : 10/02, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta, dari atas nama Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi dengan dalil jual beli sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
3. Bahwa hubungan hukum yang terbentuk pada tanggal 20 Maret 2006 sebenarnya adalah antara Penggugat Rekonvensi dengan Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi yang beralamat di Kutu Asem RT. 04 RW. 17, Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman dan Saudara BAMBANG HERAWAN alamat Jalan Wiratama 66 RT/RW : 022/006, Kelurahan Tegalrejo, Kota Yogyakarta. Dalam kapasitasnya Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan Saudara BAMBANG HERAWAN pernah memberikan pinjaman uang kepada Penggugat Rekonvensi dengan jaminan tanah yang oleh Tergugat Rekonvensi dikapaskitkan sebagai tanah obyek

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



sengketa.

4. Bahwa besarnya nilai pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dari Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan Saudara BAMBANG HERAWAN sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang mana pada saat Penggugat Rekonvensi menerima pinjaman tersebut tidak utuh sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun hanyalah Rp 339.000.000,- (tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) dengan rincian dan diterimakan pada saat tanggal 20 Maret 2006 di Kantor/PPAT MAGDAWATI HADISUWITO, SH (Notaris/PPAT di Jalan Bantul) :
- Sebesar Rp 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk menebus sertifikat dan melunasi hutangnya suami Penggugat Rekonvensi dari Bapak RADEN ENDRO MARYOKO, yang beralamat di Skip- UGM Yogyakarta, karena pada waktu itu sertifikat yang akan menjadi jaminan pinjaman pada Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan Saudara BAMBANG HERAWAN masih dijadikan agunan pinjaman pada Saudara RADEN ENDRO MARYOKO.
 - Sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk membayar hutangnya suami Penggugat Rekonvensi kepada Saudara ANANG.
 - Sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) masih disimpan di Notaris/PPAT MAGDAWATI HADISUWITO, SH (Notaris/PPAT di Jalan Bantul).
 - Sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagai jasa/komisi penghubung yang telah menghubungkan Penggugat Rekonvensi dengan Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan Saudara BAMBANG HERAWAN dalam kapasitasnya sebagai pemberi pinjaman.
 - Sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk membayar pajak PBB yang tertunggak dan juga biaya-biaya materi.
 - Sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah), yang dibawa

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pulang dan dinikmati oleh Penggugat Rekonvensi.

5. Bahwa secara kebenaran dan berdasarkan fakta- fakta yang bisa dipertanggungjawabkan sebenarnya peristiwa hukum yang terjadi pada tanggal 20 Maret 2006 di Notaris/PPAT MAGDAWATI HADISUWITO, SH (Notaris/ PPAT di Jalan Bantul) bukan merupakan transaksi jual beli tanah (Perikatan Jual Beli) sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Notaris Nomor : 19, namun transaksi pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan SHM Nomor : 7302 Luas 857 m2 Surat Ukur Nomor : 00364/1999 tertanggal 28 Oktober 1999 terletak di Klebengan CT VIII/F.4 RT/RW : 10/02, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta, atas nama Penggugat Rekonvensi dengan nilai sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dengan konsekuensi bunga pinjaman dalam tempo 6 (enam bulan) menjadi Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

6. Bahwa berdasarkan fakta yuridis sebenarnya Penggugat Rekonvensi tidak pernah diberi kesempatan untuk membaca, menyimak bahkan mencermati dari masing- masing akta yang dibuat oleh MAGDAWATI HADISUWITO, SH (Notaris/ PPAT di Jalan Bantul) hanya disuruh menandatangani akta- akta tersebut, yang kemudian sekarang baru diketahui bahwa akta- akta tersebut berupa :

1. Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 19 tertanggal 20 Maret 2006.

2. Akta Kuasa Nomor : 21 tertanggal 20 Maret 2006.

Karena akta- akta tersebut Penggugat Rekonvensi juga tidak pernah diberi sebagai pihak yang seharusnya mendapatkannya.

7. Bahwa kalau Penggugat Rekonvensi berniat pada waktu tertanggal 20 Maret 2006 menjual tanah yang menjadi obyek jaminan maka tidak mungkin Penggugat Rekonvensi menggunakan jasa Notaris yang bukan wilayahnya, karena MAGDAWATI HADISUWITO, SH (Notaris/ PPAT Bantul) sedangkan tanah yang menjadikan jaminan di wilayah

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Sleman, maka harus di wilayah yurisdiksi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Dan juga perlu diketahui bahwa harga kewajaran tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan pada tanggal 20 Maret 2006 sudah mencapai Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah)/m² sehingga total jika dijual pada waktu itu sudah mencapai 857 x Rp 2.000.000,- = Rp 1.714.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat belas juta rupiah). Maka mana mungkin Penggugat Rekonvensi hanya menjual dengan harga Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang itupun tidak menerima uang secara keseluruhan, bahkan dalam transaksi seolah-olah dibuat angka Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sangatlah rekayasa untuk mendapatkan suatu keuntungan di atas penderitaan Penggugat Rekonvensi.

8. Bahwa jika dianalisa secara yuridis dan secara komprehensif tidak hanya secara parsial melihat formalitas yang dimiliki Tergugat Rekonvensi, maka dapat ditemukan fakta-fakta kebenaran terjadinya suatu bentuk rekayasa dalam hal Tergugat Rekonvensi untuk menguasai, memiliki tanah yang menjadi obyek sengketa dengan harga murah diantaranya :
 - a. Terjadinya suatu hubungan hukum yang sebenarnya pinjam-meminjam uang dengan jaminan namun dikonvensi seolah-olah menjadi suatu transaksi jual beli tanah dan bangunan.
 - b. Dilakukan oleh pejabat yang bukan wilayah yuridiksinya, yaitu seharusnya PPAT/Notaris di wilayah tanah obyek sengketa namun justru dilakukan oleh PPAT/Notaris di wilayah yurisdiksi Kabupaten Bantul yang nyata-nyata bukan wilayah obyek sengketa.
 - c. Terjadinya interval waktu yang relatif lama antara Surat Kuasa ditandatangani (Akta Nomor : 21 tertanggal 20 Maret 2006) dengan Jual Beli yang dilakukan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Oktober 2006), dengan suatu maksud adanya penebusan yang dilakukan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat Rekonvensi terhadap nilai jaminan.

- d. Setelah Penggugat melakukan investigasi ternyata Tergugat Rekonvensi kapasitasnya masih karyawan dari Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi sehingga secara logika Tergugat Rekonvensi.

Dengan demikian menurut Pasal 1449 KUH Perdata : perikatan-perikatan yang dibuat dengan kekhilafan, paksaan, penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya, sehingga merujuk pada pasal 1452 KUH Perdata, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.

9. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan BAMBANG HERAWAN dengan sekenanya menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi tanpa ada kesepakatan dengan pihak Penggugat Rekonvensi dalam kaitannya menjual tanah obyek sengketa diluar nilai kewajaran, maka secara yuridis telah melanggar Pasal 1456 KUH Perdata, sehingga secara yuridis dikualifikasikan tidak terjadi suatu pembelian. Adapun perbuatan Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan BAMBANG HERAWAN merugikan pihak Penggugat Rekonvensi, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 BW KUH Perdata.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Sleman supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau setidaknya menyatakan gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
3. Menyatakan secara hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi secara yuridis tidak pernah terjadi.
4. Menyatakan secara hukum bahwa hubungan hukum yang

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010

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

terjadi adalah antara Penggugat Rekonvensi dengan Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan BAMBANG HERAWAN dalam kaitannya pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah obyek sengketa.

5. Menyatakan secara hukum bahwa besarnya nilai pinjaman Penggugat Rekonvensi kepada Dr. Dra. Ny. FRANSISCA XAVERIA INAWATI, MSi dan BAMBANG HERAWAN sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
6. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 19 serta Surat Kuasa Nomor : 21 yang dibuat oleh Notaris PPAT MAGDAWATI HADISUWITO, SH secara yuridis cacat hukum, maka BATAL DEMI HUKUM.
7. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 402/2006 tertanggal 11 Oktober 2006, yang dibuat oleh Notaris/PPAT TRI AGUS HERYONO, SH adalah didasari suatu peristiwa hukum yang tidak benar maka secara yuridis BATAL DEMI HUKUM.
8. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7302/Desa Caturtunggal atas nama Tergugat Rekonvensi yang dibuat atas alas hak yang tidak benar maka secara yuridis tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan status Sertifikat Hak Milik dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Konvensi dengan biaya yang ditanggung oleh Tergugat Rekonvensi.
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 48/Pdt.G/2009/PN.SLMN tanggal 7 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010

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

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No. 403/2006 tanggal 11 Oktober 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh TRI AGUS HERYONO, SH, PPAT Kabupaten Sleman.
4. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 7302/Desa Caturtunggal luas 857 m2, surat ukur Nomor : 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 terletak di Dusun Klebengan CT VIII/F.4 RT 10 RW 02 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY.
5. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat menguasai tanah dan rumah obyek sengketa tanpa hak dan melawan hukum.
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 7302/Desa Caturtunggal luas 857 m2, surat ukur Nomor : 00364/1999 tanggal 28 Oktober 1999 terletak di Dusun Klebengan CT VIII/F.4 RT 10 RW 02 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DIY dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap jika perlu dengan bantuan alat keamanan Negara.
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari setiap kali Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp 266.000,- (dua ratus enam puluh enam ribu

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



rupiah).

9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam rekonvensi sebesar Rp NIHIL.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara konvensi dan rekonvensi sebesar Rp 266.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 18/PDT/2010/PTY tanggal 4 Mei 2010.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Juli 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 48/Pdt.G/2009/PN.Slmn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 4 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 30 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa dalam pertimbangan Judex Facti tingkat I, halaman 29 secara jelas dan terang menyatakan tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga gugatan cukup ditujukan terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat yang telah menjual, tetapi tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada pemiliknya yang baru, Judex Facti yang demikian adalah tidak tepat dan tidak benar serta keliru, karena :

1. PEMOHON KASASI dalam kapasitasnya sebagai Pemberi Kuasa Jual kepada BAMBANG HERAWAN dan Doktor, Doktoranda FRANSISCA XAVERIA INAWATI Master of Science, dan kemudian tanah dan bangunan yang dikuasakan tersebut oleh Bambang Herawan dijual kepada TERMOHON KASASI. Dengan demikian hubungan hukum yang terbentuk antara TERMOHON KASASI dengan pihak BAMBANG HERAWAN, dalam kapasitasnya sebagai Penerima Kuasa Jual. Maka sudah seharusnya Bambang Herawan ditarik sebagai pihak dalam gugatan, sehingga hubungan hukum akan menyambung antara Pemohon Kasasi (Pemberi Kuasa Jual) dengan Bambang Herawan (Penerima Kuasa Jual), kemudian antara Bambang Herawan (Penjual) dengan Termohon Kasasi (Pembeli). Namun dalam perkara a quo Judex Facti justru tidak pernah mempertimbangkan akan hubungan hukum tersebut, kecuali jika transaksi tersebut langsung antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi.
2. Judex Facti tidak tepat dan tidak konsekuen dengan pertimbangan hukumnya, karena dalam pertimbangannya Tergugat yang telah menjual, tetapi tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada pemiliknya yang baru, namun KENAPA pihak suami Pemohon Kasasi

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KARSONO) yang dianggap menyetujui dalam penjualan juga tidak ditarik sebagai subyek hukum dalam gugatan perkara a quo, bahkan dalam eksepsi sudah Pemohon Kasasi uraikan pertimbangan hukumnya.

3. Di sisi lain Judex Facti tidak mempertimbangkan pihak-pihak yang sekarang turut serta menguasai tanah obyek sengketa juga tidak ditarik sebagai pihak dalam subyek gugatan, padahal dalam amar putusan tidak ada satu katapun yang amarnya menghukum bagi siapapun yang menguasai, menempati tanah obyek sengketa karena seizin Pemohon Kasasi wajib mengosongkan. Dengan demikian sudah seharusnya dan akan lebih tepat dan mempunyai nilai eksekutorial jika subyek hukum dalam gugatan tersebut lengkap sebagaimana dimaksudkan dalam EKSEPSI dari Pemohon Kasasi.

MAKA : Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 437 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975, TENTANG TIDAK LENGKAPNYA PIHAK DALAM PERKARA, GUGATAN TIDAK DITERIMA.

B. DALAM KONVENSI :

JUDEX FACTI SALAH DAN KELIRU DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA, KARENA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI- BUKTI SECARA OTENTIK

Berdasarkan fakta pembuktian baik keterangan Para Saksi maupun bukti- bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat maupun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang dikorelasikan dengan pertimbangan Judex Facti adalah sebagai berikut :

Pertimbangan Judex Facti, halaman 37 tentang Pembeli Beritikad Baik :

1. Bahwa bukti- bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mulai dari P-1 sampai dengan P-8, secara jelas dan terang tidak ada satupun secara formal yang membuktikan bahwa PEMOHON KASASI melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa kepada TERMOHON KASASI. Dengan demikian karena tidak

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010

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)



ada data pendukung tentang obyek sengketa dijual oleh PEMOHON KASASI kepada TERMOHON KASASI, dan yang ada hanyalah Akta Jual Beli antara BAMBANG HERAWAN dengan TERMOHON KASASI, maka secara yuridis TERMOHON KASASI tidak bisa dikualifikasikan sebagai PEMBELI BERITIKAD BAIK yang harus dilindungi oleh Undang-Undang. Dengan demikian Judex Facti telah keliru dalam mempertimbangkan tentang obyek sengketa telah dijual oleh PEMOHON KASASI kepada TERMOHON KASASI, yang mana pertimbangan Judex Facti tersebut tidak didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan.

2. Bahwa PEMOHON KASASI belum pernah bertemu secara langsung dengan TERMOHON KASASI, dengan demikian secara logika seseorang yang ingin membeli tanah/bangunan yang bernilai ratusan juta, apakah tidak melakukan pengecekan baik fisik, subyek pemilik maupun legalitas dari surat-surat yang melekat terhadap obyek yang mau dibelinya, maupun dalam status sengketa/tidak. Maka mendasarkan pada fakta yuridis tersebut Termohon Kasasi tidak termasuk dalam kualifikasi PEMBELI BERITIKAD BAIK, bahkan kalau dicermati dalam *bukti tertulis yang diajukan Termohon Kasasi tidak ada satupun tentang KUITANSI pembelian dari Termohon Kasasi atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut*.
3. Bahwa TERMOHON KASASI tidak bisa dikualifikasikan sebagai “pembeli beritikad baik” sehingga berhak memperoleh perlindungan hukum karena :
 - a. PEMOHON KASASI tidak pernah bertemu baik secara langsung maupun melalui kuasanya untuk melakukan transaksi tanah obyek sengketa dengan pihak TERMOHON KASASI.
 - b. Jika TERMOHON KASASI memang pembeli beritikad baik maka seharusnya atau setidaknya sebelum melakukan transaksi mengklarifikasi dan mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada pihak PEMOHON KASASI maupun pihak yang menguasai tanah obyek sengketa. Tentang

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran dari PEMOHON KASASI apakah tanahnya memang dijual/tidak, mengingat akan adanya :

- Akta No. : 19 tertanggal 20-03-2006
- Akta Kuasa No. 21 tertanggal 20-03-2006

Dan kemudian baru dilaksanakan jual- beli tertanggal 11 Oktober 2006 (Akta No. 403/2006). Namun faktanya hal tersebut tidak pernah TERMOHON KASASI lakukan, sehingga *TERMOHON KASASI* bukannya pembeli beritikad baik tetapi justru "Dikualifikasikan pembeli beritikad buruk".

- c. Bahwa yang terjadi justru pihak Ny. Dr. Dra. Fransisca Xaveria Inawati, MSi dan Saudara Bambang Herawan sering datang ke rumah PEMOHON KASASI dengan tujuan menagih PEMOHON KASASI agar uang yang dipinjam segera dikembalikannya, sehingga sangatlah berlebihan serta rancu jika TERMOHON KASASI dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, padahal PEMOHON KASASI tidak pernah berhubungan langsung dengan pihak TERMOHON KASASI apalagi melakukan transaksi jual- beli tanah obyek sengketa.

Judex Facti telah keliru dalam mempertimbangkan tentang hubungan hukum yang terbentuk antara PEMOHON KASASI dan TERMOHON KASASI adalah jual- beli bukan pinjam meminjam, dengan alasan yang berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan :

Pertimbangan Judex Facti halaman 42 :

1. Bahwa *Judex Facti* tidak mengakomodir fakta- fakta yang terungkap dalam persidangan, karena berdasarkan saksi- saksi yang diajukan PEMOHON KASASI di muka persidangan (*Vide Halaman : 25, 26, 27 dan 28*), secara jelas dan terang menyebutkan bahwa tanah/bangunan obyek sengketa hanyalah dicarikan pinjaman kepada Saudara Bambang Herawan dan Inawati dalam kapasitasnya sebagai penyandang dana (pemberi pinjaman) dalam tempo 6 (enam) bulan, dengan bunga 8 %/bulan (delapan persen setiap bulannya) yang

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010

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)



bentuk/formulasi dalam perjanjiannya dibuat PERIKATAN JUAL BELI, dan diberi Surat Kuasa menjual, dan setelah jatuh tempo seolah-olah oleh pihak Penerima Kuasa Jual dijual kepada pihak lain, padahal faktanya Termohon Kasasi merupakan karyawan dari Ny. Inawati (Penerima Kuasa Jual).

2. Bahwa *Judex Facti* juga tidak mengakomodir tentang selayaknya dan nilai harga wajar yang terjadi seandainya tanah/obyek sengketa tersebut ditransaksikan JUAL-BELI, padahal berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan secara jelas dan terang harga wajar tanahnya saja adalah Rp 1.250.000,- /m² (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga untuk *tanah seluas 857 m² x Rp 1.250.000,- = Rp 1.071.260.000,- (satu milyar tujuh puluh satu juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) untuk tanahnya saja, belum lagi ditambah nilai bangunan.* Sementara oleh Pemohon Kasasi hanya dicarikan pinjaman Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang disuruh menandatangani kuitansi sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dengan asumsi pinjaman pokok Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah bunga 8 % untuk setiap bulannya, selama 6 bulan.

3. Bahwa dikarenakan PEMOHON KASASI tidak pernah melakukan transaksi jual beli terkait tanah dan bangunan obyek sengketa, maka TERMOHON KASASI tidak pernah secara yuridis melakukan *Levering* atas tanah obyek sengketa kepada pihak TERMOHON KASASI, sebagai salah satu bentuk perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*Transfer of Ownership*), Vide : BW Pasal 1459 perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik sebelum adanya *Levering*, Vide : Pasal 584 BW salah satu cara memperoleh hak milik adalah melalui *Levering*, dan hal ini oleh *Judex Facti* tidak juga dipertimbangkan dalam mengambil putusan pada perkara

Hal. 20 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010

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)



a quo.

4. Bahwa Judex Facti telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa saksi- saksi Pemohon Kasasi tidak ikut dalam perjanjian dan tidak masuk di hadapan Notaris sehingga dianggap tidak tahu fakta yuridis yang sebenarnya, pertimbangan tersebut sangatlah tidak benar karena secara umum pihak- pihak yang tidak mempunyai kepentingan langsung terhadap transaksi tidak mungkin ikut masuk di hadapan Notaris, apakah hal semacam ini tidak menjadikan pertimbangan dari Judex Facti, sementara semua saksi dari PEMOHON KASASI telah menerangkan rangkaian transaksi tersebut hanyalah pinjam- meminjam uang dengan jaminan sertifikat dan dinotariskan dalam bentuk Perikatan Jual Beli. Dengan demikian sangatlah jauh dari rasa keadilan yang seharusnya dirasakan masyarakat pencari keadilan, khususnya PEMOHON KASASI jika tindakan dari TERMOHON KASASI yang dengan serta merta dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik kemudian Judex Facti tidak mencari kebenaran materiil tentang fakta hukum yang sebenarnya dan hanya mengedepankan fakta formil saja.

Bahwa pertimbangan Judex Facti pada halaman 43, sangatlah tidak benar terkait dalam perkara a quo karena :

1. Bahwa prinsip hukum jual beli tanah harus memenuhi sifat tunai, riil dan langsung. Padahal berdasarkan data dan fakta yuridis PEMOHON KASASI tidak pernah bertemu dengan TERMOHON KASASI. Pada hakikatnya prinsip hukum jual beli tanah harus memenuhi sifat tunai, riil, terang dan langsung oleh TERMOHON KASASI tidak terpenuhi. Akibatnya, jual beli tersebut harus **Batal Demi Hukum**
2. Bahwa berdasarkan fakta yuridis yang terungkap di persidangan jika dianalisa secara yuridis dan secara komprehensif, maka dapat ditemukan fakta- fakta kebenaran terjadinya suatu bentuk rekayasa dalam hal

Hal. 21 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



TERMOHON KASASI memiliki tanah yang menjadi obyek sengketa diantaranya :

- a. Terjadinya suatu hubungan hukum yang sebenarnya pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan milik PEMOHON KASASI, namun dikonversi seolah-olah menjadi suatu transaksi jual-beli tanah dan bangunan.
- b. Dilakukan oleh Pejabat yang bukan wilayah yurisdiksinya, yaitu seharusnya PPAT/Notaris di wilayah tanah obyek sengketa namun justru dilakukan oleh PPAT/Notaris di wilayah yurisdiksi Kabupaten Bantul yang nyata-nyata bukan wilayah obyek sengketa.
- c. Terjadinya interval waktu yang relatif lama antara Surat Kuasa ditandatangani (Akta Nomor : 21 tertanggal 20 Maret 2006) dengan jual beli yang dilakukan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Oktober 2006, dengan suatu maksud adanya penebusan yang dilakukan oleh PEMOHON KASASI terhadap nilai pinjaman.

Merujuk pada fakta yuridis tersebut, maka dalam perkara a quo dikualifikasikan memenuhi **Pasal 1449 KUH Perdata**, sehingga perikatan-perikatan yang dibuat dengan kekhilafan, paksaan, penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya, sehingga merujuk pada **Pasal 1452 KUH Perdata**, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan dan putusannya.

Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara Dr. Dra. Ny. Fransisca Xaveria Inawati, MSi dan Saudara Bambang Herawan dengan Tergugat dimana ada kuasa menjual obyek

Hal. 22 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dari Tergugat kepada Bambang Herawan dan Dr. Dra. Ny. Fransisca Xaveria Inawati, MSi, oleh karenanya jual beli obyek sengketa antara Bambang Herawan dengan Penggugat secara hukum adalah sah.

Bahwa atas dasar alasan tersebut di atas Penggugat seharusnya dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi.

Bahwa mengenai Penilaian Hasil Pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, yang diajukan Pemohon Kasasi sebagai alasan kasasi tidak dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ny. SRI WIJIANI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 30 Maret 2011 oleh Dr. Harifin A. Tumpa, SH., MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH dan Prof. Dr. H. Muchsin, SH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada

Hal. 23 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Tjandra Dewajani, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/ I Made Tara, SH

Tumpa, SH., MH

ttd/ Prof. Dr. H. Muchsin, SH

Ketua Majelis :

ttd/ Dr. Harifin A.

Biaya-biaya :

Pengganti :

- | | | | |
|---------------------------|----|-----------|--------------|
| 1. Me t e r a i..... | Rp | 6.000,- | ttd/ Tjandra |
| Dewajani, SH | | | |
| 2. R e d a k s i..... | Rp | 5.000,- | |
| 3. Administrasi kasasi... | Rp | 489.000,- | |
| Jumlah | Rp | 500.000,- | |

Panitera

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. H. Muchsin, SH sebagai Anggota/Pembaca II telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 4 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis/Pembaca III Dr. Harifin A. Tumpa, SH., MH dan Hakim Agung/Pembaca I I Made Tara, SH.

Ketua Mahkamah Agung RI,

ttd/ Dr. Harifin A. Tumpa,
SH., MH

Untuk salinan
Mahkamah Agung – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONQ SH., MH.
NIP. 040 044 809

Hal. 24 dari 19 hal. Put. No. 3066
K/Pdt/2010