



PUTUSAN

Nomor 481 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **IRWAN**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Molek VII 0.2/25 RT.016/002, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wawan Santoso, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Advokat & Pengacara yang beralamat di Jalan Pelepah Indah II Blok LA 24 No. 10, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

M e l a w a n :

1. **Nn. RANI MAJU PERTIWI**, bertempat tinggal di jalan Pulo Mas II F/1, RT.004/012 Kel.Kayu Putih Kec. Pulo Gadung Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Bayhaqi, S.H, Advokat/Penasihat Hukum dan Asisten Advokat pada Kantor Hukum Achmad Bayhaqi, S.H., & Partners beralamat di Jalan H. Noer No.39, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 September 2013;
2. **NOTARIS Ny. ENIMARIA AGOES SUWARKO SH, Cs**, bertempat tinggal di Jalan Guntur No. 54 D, Setia Budi, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada hari Jumat tanggal 07 Agustus 2009 di Jakarta, Penggugat



dan Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah berikut bangunan yang berada di atas tanah (Sertifikat Hak Milik No.1709/Kayu Putih) terletak di Jalan Pulo Mas II-F No.1, Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta Timur (selanjutnya disebut obyek jual-beli) sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 3 yang dibuat oleh Tergugat II (selanjutnya disebut APJB);

2. Bahwa pihak-pihak dalam APJB tersebut adalah Penggugat sebagai Pembeli, sedangkan Tergugat sebagai Penjual, dan Tergugat II adalah Notaris;
3. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam APJB bahwa Penggugat sebagai Pembeli telah membayar lunas harga obyek jual beli tersebut sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat I sebelum penandatanganan APJB;
4. Bahwa Penjual dan Pembeli menyatakan bahwa APJB juga berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah atas pembayaran tersebut;
5. Bahwa APJB tersebut adalah Akta Otentik sesuai dengan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata karenanya harus dinyatakan sah;
6. Bahwa APJB tersebut adalah Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi demikian:
 - Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dikenal dengan istilah hukum *pacta sunt servanda*;
7. Bahwa dengan telah membayar lunas harga objek jual beli tersebut maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata yang berbunyi demikian:
 - Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian;Terhadap Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum;
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 APJB yang berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak pertama berjanji kepada dan mengikat diri terhadap pihak Kedua untuk menyerahkan objek jual beli tersebut berikut kunci-kunci selengkapnya selambat-lambatnya pada tanggal enam Januari dua ribu sepuluh (06-01-2010);

Dengan demikian maka Tergugat I wajib untuk menyerahkan objek jual beli tersebut beserta kunci-kunci selengkapnya kepada Penggugat pada waktu selambat-lambatnya pada tanggal 06 (enam) bulan Januari tahun 2010 (dua ribu sepuluh);

9. Bahwa ternyata setelah lewat waktu yang diperjanjikan, Tergugat I dengan sengaja tidak melaksanakan janjinya sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 APJB tersebut;
10. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menghubungi dengan meminta Tergugat I agar memenuhi janjinya untuk menyerahkan objek jual beli tersebut beserta kunci-kunci selengkapnya dan surat-surat objek jual beli kepada Penggugat sebagaimana Pasal 2 APJB tersebut, akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi dan tidak memenuhi janjinya;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja tidak melaksanakan janjinya untuk untuk menyerahkan objek jual beli beserta surat-surat objek jual beli tersebut sebagaimana ditentukan dalam APJB adalah wanprestasi;
12. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I telah merugikan Penggugat dimana Penggugat sebagai Pembeli yang telah membayar lunas harga objek jual beli tersebut sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), tidak menerima objek jual beli yaitu tanah dan bangunan, dan tidak menerima surat-surat objek jual beli;
13. Bahwa bahkan Tergugat I secara sepihak telah meminta kepada Tergugat II untuk tidak menyerahkan surat-surat jual beli kepada Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II secara tanpa hak dan tanpa memperhatikan hal-hal yang ditentukan dalam APJB, telah menahan surat-surat objek jual beli yang seharusnya diserahkan kepada Penggugat;
15. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi dan meminta kepada Tergugat II agar segera menyerahkan surat-surat objek jual beli kepada Penggugat, tetapi tetap saja tidak dipenuhi oleh Tergugat II;

Hal. 3 dari 52 Hal. Putusan Nomor 481 K/Pdt/2015



16. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan perbuatan Tergugat II yang secara tanpa hak telah menahan surat-surat objek jual beli, telah menyebabkan Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli dan membalik nama surat-surat objek jual beli;
17. Bahwa untuk meminta Tergugat I untuk melaksanakan janjinya dan akibat kerugian tidak menerima objek jual beli, demikian pula terhadap Tergugat II untuk menyerahkan surat-surat objek jual beli, maka Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang diperkirakan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Sesuai dengan ketentuan Pasal 1244 KUH Perdata maka Tergugat I haruslah dihukum membayar ganti atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;
18. Bahwa dalil-dalil gugatan adalah dalil-dalil yang kuat dan tidak terbantahkan, sehingga gugatan layak untuk dikabulkan seluruhnya;
19. Bahwa Tergugat I haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas janjinya sebagaimana di tentukan APJB;
20. Bahwa untuk melindungi Penggugat dari kerugian akibat perbuatan Tergugat I serta menjamin agar putusan atas perkara ini tidak menjadi ilusi semata, maka terhadap objek jual beli haruslah diletakkan sita jaminan;
21. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 2 APJB maka Tergugat I haruslah diperintahkan untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, tanah dan bangunan terletak di jalan Pulo Mas II F/1,RT.004,RW.012, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
22. Bahwa mengingat Tergugat II tidak berhak menahan dan menyimpan surat-surat objek jual beli, maka Tergugat II haruslah diperintahkan untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1709/Kayu Putih kepada Penggugat;
23. Bahwa agar putusan atas perkara ini segera dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan putusan ini;
24. Bahwa untuk memulihkan rasa keadilan bagi Penggugat yang telah dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*), meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada upaya hukum;

25. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang kalah maka haruslah dihukum membayar biaya perkara;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kiranya yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 3 dan Akta Kuasa Jual tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 4, keduanya dibuat oleh Tergugat II;
 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
 4. Memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, tanah dan bangunan terletak di Jalan Pulo Mas II F/1, RT.004, RW.012, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak putusan ini dibacakan;
 5. Memerintahkan Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1709/Kayu Putih kepada Penggugat selambat – lambatnnya 3 (tiga) hari sejak putusan ini dibacakan;
 6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti biaya – biaya kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 7. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
 8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*);
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan putusan ini;
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara;
- Apabila yang terhormat ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. Dalam Eksepsi

A. Gugatan Prematur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat prematur;
 2. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I, yang berkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tanggal 7 Agustus 2009, yang dibuat dihadapan Tergugat II;
 3. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada poin 3, Penggugat menyatakan telah melunasi pembelian atas objek perkara;
 4. Bahwa Tergugat I menolak dalil tersebut, karena Penggugat tidak pernah membayar pembelian atas objek perkara, dan tergugat I tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat;
 5. Bahwa Tergugat I hanya menerima uang untuk pinjaman (hutang), yang dikirim melalui transfer Bank oleh Rahman Munisasi sebesar Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah), dari total pinjaman yang dijanjikan Penggugat melalui Rahman Manusasi sebesar Rp1.300.000.000,00;
 6. Bahwa Penggugat, melalui Rahman Manusasi telah memberikan kepada Tergugat I Bilyet Giro kosong, yang telah ditolak oleh Bank Rakyat Indonesia;
 7. Bahwa dari penolakan Bilyet Giro yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah merupakan Bilyet Giro kosong yang tidak ada uangnya, maka hal tersebut merupakan tindak pidana penipuan, yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
 8. Bahwa atas tindakan penipuan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I telah melaporkan tindakan penipuan yang dilakukan oleh Penggugat dan Rahman Manusasi tersebut kepada pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya, sesuai bukti laporan Polisi No. TBL /X/2010/2010/PMJ/Ditreskrim Um. (Bukti Tergugat I-I);
 9. Bahwa oleh karena pembuktian dan kejelasan tentang pelunasan pembayaran atas objek perkara masih membutuhkan pembuktian secara hukum, maka oleh karenanya jelas gugatan Penggugat menjadi prematur karena masih dalam proses hukum secara pidana (*sub-judice*);
- B. Pengugat tidak berhak mengajukan gugatan;
10. Bahwa Tergugat I menolak surat gugatan Penggugat dalam perkara a

Hal. 6 dari 52 Hal. Putusan Nomor 481 K/Pdt/2015



quo, karena Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

11. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Pengugat, bahwa gugatan Penggugat diajukan berkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tanggal 7 Agustus 2009;
12. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada poin 3, dimana Penggugat telah menyatakan membayar lunas pembelian atas objek perkara;
13. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada poin 3 tersebut, karena terbukti Penggugat tidak pernah membayar kepada Tergugat I uang pembayaran atas objek perkara, dan tergugat I tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat;
14. Bahwa Tergugat I pernah menerima uang melalui transfer Bank dari Rahman Manusasi, dan sebagian lagi diberikan melalui Rahman Manusasi dalam bentuk Bilyet Giro, yang pada saat jatuh tempo dilakukan pancairan (kliring), ternyata Bilyet Giro yang diberikan oleh Penggugat tersebut, terbukti kosong (Bukti T.1 – 2 , T.1 – 3 , T.1 – 4, T.1 –5, T.1–6);
15. Bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat tidak pernah memberikan uang pinjaman secara penuh sebagaimana jumlah uang pinjaman yang telah dijanjikan, maka secara hukum Penggugat belum berhak menuntut pemenuhan prestasi Tergugat I (*non adimpleti contractus*)

C. Gugatan kurang pihak;

16. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat kurang pihak, karna tidak mengikut sertakan Sdr. Rahman Manusasi sebagai pihak dalam gugatannya;
17. Bahwa secara hukum untuk membuat jelas dan terangnya satu peristiwa hukum, maka semua pihak yang terlibat dan ikut serta dalam satu peristiwa hukum yang menimbulkan perkara, harus dilibatkan atau ikut dijadikan sebagai pihak dalam gugatan;
18. Bahwa pada awalnya persoalan ini adalah merupakan persoalan hutang piutang, dimana orang tua Tergugat I dijanjikan oleh Rahman Manusasi akan diberikan pinjaman uang oleh atasannya, yang disebut oleh Rahman Manusasi bernama Irwan;
19. Bahwa pada awalnya orang tua Tergugat I, maupun Tergugat I sendiri



belum pernah bertemu muka atau diperkenalkan oleh Rahman Manusasi dengan atasannya tersebut;

20. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2009, yaitu pada hari pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 di kantor Tergugat II (Notaris), hadir Penggugat yang dibawa dan diperkenalkan oleh Rahman Manusasi kepada Tergugat I, sebagai bos (atasan) dari Rahman Manusasi;
21. Bahwa oleh karenanya Penggugat mendapatkan "haknya" dari Rahman Manusasi, sehingga dengan demikian peranan dan fungsi Sdr. Rahman Manusasi sebagai sumber/asal haknya Penggugat, sehingga ketelibatan Rahman Manusasi dalam perkara *a quo* sangatlah vital dan penting, pengugat mengaku sebagai "pemilik hak";
22. Bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo*, tidak diikutsertakan dan tidak dilibatkannya Sdr. Rahman Manusasi sebagai sumber awal Penggugat mendapatkan "haknya", maka sangat jelas telah menjadikan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, karena Sdr. Rahman Manusasi memiliki peran pokok dan merupakan pihak yang telah membelokan persoalan hutang piutang menjadi persoalan jual beli, yang kemudian menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;

II. Dalam Rekovensi

23. Bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi, dengan ini Tergugat I mengajukan gugatan rekovensi, yang selanjutnya dalam rekovensi ini akan disebut;

Rani Maju Pertiwi : Selaku Penggugat Rekovensi;
Semula Tergugat I Konvensi;

Mengajukan gugatan rekovensi terhadap;

1. Irwan : Selaku Tergugat I Rekovensi;
Semula Pengugat Konvensi;
2. Enimarya Agoes : Selaku Tergugat II Rekovensi;
Suwarko, SH : Semula Tergugat II Konvensi;

24. Bahwa Penggugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi, mohon bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian pokok perkara diatas, dianggap sebagai bagian dari gugatan rekovensi ini, dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari rekovensi ini;

25. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa pada awalnya persoalan antara Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi, bermula



dan berawal dari adanya kebutuhan uang dari orang tua Pengugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi, yaitu Jack Samalo, yang pada sekitar bulan Juli 2009 membutuhkan uang untuk membiayai proyek pekerjaan di Sorong Papua Barat;

26. Bahwa untuk memenuhi kebutuhannya tersebut, orang tua Pengugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi, yaitu Jack Samalo diperkenalkan oleh temannya yaitu Akbar Yusuf kepada seseorang bernama Rahman Manusasi;
27. Bahwa dalam pertemuan antara Jack Samalo, Akbar Yusuf, dan Rahman Manusasi dinyatakan bahwa Rahman Manusasi bersedia membantu memperkenalkan Jack Samalo kepada atasannya (Bos-nya), dan akan menagusahakan agar atasannya (Bos-nya) memberikan pinjaman uang (hutang) kepada Jack Samalo;
28. Bahwa untuk mendapatkan pinjaman dari atasannya (Bos-nya) tersebut, Rahman Manusasi meminta kepada Jack Samalo untuk menyediakan sertifikat tanah untuk dijadikan sebagai jaminan hutang;
29. Bahwa oleh karena Jack Samalo sangat membutuhkan uang untuk proyek pekerjaan tersebut, maka Jack Samalo meminta bantuan kepada Pengugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi untuk meminjamkan SHM No. 1709/Kayu Putih atas nama Rani Maju Pertiwi, yaitu Sertifikat Hak Milik Pengugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi untuk dijadikan jaminan hutang Jack Samalo kepada atasannya (Bos-nya) Rahman Manusasi;
30. Bahwa tercapai kesepakatan antara Jack Samalo dan Pengugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi bersedia meminjamkan Sertifikat Hak Milik Pengugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi kepada Jack Samalo sebagai jaminan hutang Jack Samalo kepada atasannya (Bos-nya) Rahman Manusasi;
31. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2009, Pengugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi selaku pemilik Sertifikat Hak Milik, diajak oleh Akbar Yusuf ke kantor Tergugat II Rekovensi Tergugat II Konvensi (Notaris);
32. Bahwa dikantor Tergugat II Rekovensi Tergugat II Konvensi (Notaris), Pengugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi bertemu dengan Rahman Manusasi dan Tergugat I Rekovensi /Pengugat Konvensi;



33. Bahwa pada saat itu Penggugat Rekovensi /Tergugat I Konvensi, bertanya kepada Rahman Manusasi, tentang siapa untuk kepentingan apa Tergugat I Rekovensi / Penggugat Konvensi hadir dan ikut dalam pertemuan dikantor Tergugat II Rekovensi/Tergugat II Konvensi Notaris tersebut;
34. Bahwa pada saat itu Rahman Manusasi menjelaskan dan menerangkan, bahwa Tergugat I Rekovensi / Penggugat Konvensi adalah bos-nya, yaitu pemilik uang yang akan meminjamkan uangnya kepada Jack Samalo;
35. Bahwa pada saat itu Penggugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi langsung disodorkan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Rahman Manusasi, dan didesak untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli;
36. Bahwa pada saat itu Penggugat Rekovensi/ Tergugat I Konvensi menolak menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli yang diserahkan pengugat karena hal tersebut bertentangan dan tidak sesuai dengan kesepakatan awal yaitu dimana pada awalnya disepakati pergi ke kantor Tergugat II Rekovensi Tergugat II Konvensi (Notaris) hanya untuk membuat Akta Perjanjian Hutang Piutang, dan tidak ada pembicaraan ataupun kesepakatan untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli;
37. Bahwa pada saat itu Rahman Manusasi dan Tergugat I Rekovensi/ Penggugat Konvensi, menegaskan dan meyakinkan kepada Penggugat Rekovensi/Tergugat I Konvensi, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut “hanya formalitas”, dan tidak akan berlaku sebagai Akta Jual Beli;
38. Bahwa menurut Rahman Manusasi maupun Tergugat I Rekovensi/ Pengugat Konvensi, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut akan gugur (hangus) dan tidak akan berlaku, bila hutang-hutang Jack Samalo telah dibayar lunas kepada Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi;
39. Bahwa lebih meyakinkan dan meneguhkan kepercayaan Penggugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang akan ditanda tangani tersebut hanya formalitas belaka, maka sebelum akta tersebut ditanda tangani, Rahman Manusasi



memberikan Surat Pertanyaan tanggal 7 Agustus 2009 kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, (Bukti T.I- 7);

40. Bahwa disamping itu pula, Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Rahman Manusasi menjelaskan dan menyakinkan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, bahwa pengikatan jual beli tersebut hanya formalitas belaka, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga diminta menanda tangani surat kuasa untuk menjual, (Bukti T. I- 8);

41. Bahwa menurut Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Rahman Manusasi, bahwa Surat Kuasa untuk menjual tersebut adalah sebagai bukti bahwa pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut hanya formalitas belaka, yang dibuatkan dengan adanya surat kuasa untuk menjual;

42. Bahwa menurut Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Rahman Manusasi, jika seandainya pengikatan jual beli tersebut benar-benar akan dijalankan oleh Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi, tidak lagi memerlukan Surat Kuasa untuk menjual, karena Akta Pengikatan Jual Beli telah merupakan pengikatan jual beli yang sah;

43. Bahwa Surat Kuasa untuk menjual tersebut sebagai bukti bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi hanya digunakan sebagai jaminan hutang Jack Samalo, dimana Surat Kuasa untuk menjual tersebut akan digunakan oleh Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menjual / melelang barang jaminan sebagai pelunasan hutang;

44. Bahwa karena oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi yakin dan percaya kepada Rahman Manusasi, serta bujuk rayu dari Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi, ditambah lagi dengan adanya surat pernyataan dari Rahman Manusasi tersebut, serta penjelasan dari Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi tentang kegunaan Surat Kuasa Menjual, maka pada akhirnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi bersedia menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 tersebut. (Bukti T.1-9);



45. Bahwa pada saat penandatanganan akta tersebut, Penggugat Rekovensi / Tergugat I Konvensi yakin dan percaya bahwa akta yang ditanda tangani tersebut hanya formalitas belaka, dan tidak akan terlaksana sebagai transaksi jual beli;
46. Bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi tidak pernah menerima uang pembayaran dari Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi, baik sebelum ditanda tangannya akta, maupun maupun setelah penanda tangan Akta Jual Beli tersebut, baik dalam bentuk uang tunai, cek ataupun dalam bentuk Bilyet Giro;
47. Bahwa Jack Samalo maupun Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, hanya menerima uang melalui transfer Bank dari Rahman Manusasi, yang diterima oleh Jack Samalo maupun Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
48. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Rahman Manusasi, bahwa uang yang ditransfer oleh Rahman Manusasi tersebut adalah merupakan uang pinjaman (hutang) Jack Samalo;
49. Bahwa sesuai dengan penjelasan Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi maupun Rahman Manusasi pada waktu berada dikantor Tergugat II Rekovensi / Tergugat II Konvensi (Notaris), dijelaskan bahwa uang pinjaman yang dibutuhkan oleh Jack Samalo akan ditransfer oleh Rahman Manusasi;
50. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian pokok perkara diatas, bahwa secara berturut-turut, Rahman Manusasi telah transfer uang kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, dengan perincian sebagai berikut;

No.	HARI/TGL	PENGIRIM	PENERIMA	JUMLAH
1	Jumat 7 Agustus 2009	Rahman Manusasi	Jack Samalo	Rp70.000.000,00
2	Sabtu 8 Agustus 2009	Rahman Manusasi	Jack Samalo	Rp75.000.000,00
3	Minggu 9 Agustus 2009	Rahman Manusasi	Tergugat I	Rp40.000.000,00
4	Senin 10 Agustus	Rahman Manusasi	Tergugat I	Rp155.000.000,00 Rp5.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	2009		
--	------	--	--

Total penerimaan uang yang diterima Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dari Rahman Manusasi adalah Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);

86. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2009, Rahman Manusasi memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, dan meminta untuk mencairkan/mengambil uang tersebut dengan menyetorkan Bilyet Giro milik Rahman Manusasi ke Bank;
87. Bahwa kelima Bilyet Giro yang diberikan dan diserahkan Rahman Manusasi adalah:

No	NOMOR DAN TANGGAL GIRO	TGL JATUH TEMPO	PEMILIK GIRO	JUMLAH
1	GEM 388765 10-8-2009 BRI KPC UI	10-08-2009	CV.PUTRA UTAMA Milik Rahman Manusasi	Rp26.000.000,00
2	GEM 388767 14-8-2009 BRI KPC UI	14-08-2009	CV.PUTRA UTAMA Milik Rahman Manusasi	Rp200.000.000,0 0
	GEM 388768 17-8-2009 BRI KPC UI	17-08-2009	CV.PUTRA UTAMA Milik Rahman Manusasi	Rp200.000.000,0 0
4	GEM 388769 21-8-2009 BRI KPC UI	21-08-2009	CV.PUTRA UTAMA Milik Rahman Manusasi	Rp.140.000.000,0 0
5	GEM 388770 26-8-2009 BRI KPC UI	26-08-2009	CV.PUTRA UTAMA Milik Rahman Manusasi	Rp.200.000.000,0 0

Total uang pinjaman yang seharusnya diterima Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sebesar Rp766.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh enam juta rupiah);

88. Bahwa pada kenyataan dan faktanya, pada tanggal 27 Agustus 2009, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi melakukan kliring atas kelima Bilyet Giro yang diberikan dan yang diserahkan oleh Rahman



Manusasi tersebut, yang pada kenyataannya Bilyet Giro tersebut ditolak oleh pihak Bank BRI kantor cabang Jakarta Pasar Minggu, dengan alasan "saldo rekening giro atau rekening giro khusus tidak cukup" (Bukti T.1-3, T.1-4, T.1-5, T.1-6, T.1-7);

89. Bahwa setelah adanya penolakan atas pencairan Bilyet Giro tersebut, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mencoba dan menghubungi dan menelpon Rahman Manusasi, untuk mempertanyakan persoalan Bilyet Giro yang telah ditolak pihak Bank tersebut;
90. Bahwa pada kenyataan dan faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan, Rahman Manusasi tidak pernah lagi bisa dihubungi dan telah menghilang;
91. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi pernah mencari Rahman Manusasi di alamat rumahnya sesuai foto copy KTP yang diberikan oleh Rahman Manusasi, namun nama yang sesuai alamat KTP tersebut telah ditempati dan disewa oleh orang lain, yang tidak kenal sama sekali dengan Rahman Manusasi. (Bukti T.1-10);
92. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak pernah sama sekali menerima uang dari Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi, baik dalam bentuk uang tunai, cek ataupun dalam bentuk Bilyet Giro;
93. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi pernah menerima uang pinjaman dari Rahman Manusasi sebesar Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah), maka untuk itu Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi menerimanya dari Rahman Manusasi;
94. Bahwa dari rangkaian uraian diatas, maka sangat jelas dan merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan, bahwa Tergugat I Rekonvensi Penggugat Konvensi tidak pernah melakukan pembayaran dan tidak pernah menyerahkan uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
95. Bahwa dari bukti Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tanggal 7 Agustus 2009, ditemukan fakta bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 tersebut adalah merupakan akal-



- akalan dan upaya kebohongan dari Tergugat I Rekonvensi / Penggugat Konvensi;
96. Bahwa secara hukum, bila benar telah adanya niat dan maksud dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak lagi memerlukan adanya Surat Kuasa untuk menjual dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;
97. Bahwa dari ketentuan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009, telah membuktikan bahwa pembayaran atas jual beli belum dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
98. Bahwa oleh karena dan telah jelas dan merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan, bahwa Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum pernah membayarkan uang sebagai kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi, maka secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1517 serta pasal 1449 BW, cukup alasan dan benar secara hukum bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk bermohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 yang dibuat oleh Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi;
99. Bahwa oleh karena cukup alasan dan telah berdasarkan hukum, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 tersebut Tergugat I Konvensi untuk bermohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 dan surat kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 7 Agustus 2009 tidak mempunyai kekuatan mengikat;
100. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, saat ini masih berada ditangan Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi (Notaris) yang oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 7 Agustus 2009 dan surat kuasa untuk menjual Nomor 4 tertanggal 7 Agustus 2009 batal, maka dengan demikian cukup alasan bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk bermohon kepada Majelis Hakim, agar memerintahkan kepada Tergugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1709/Kayu Putih atas nama Rani Maju Pertiwi kepada Penggugat Rekovensi /Tergugat Konvensi, dengan segera dan seketika;

101. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, adalah benar secara hukum, adalah sah dan benar pula secara hukum, bila dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi /Tergugat I. Konvensi, bermohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 460 /Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM. tanggal 11 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk sebagian;

Tentang Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekovensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp461.000,00 (empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 204/PDT/2013/PT.DKI. pada tanggal 24 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 204/PDT/2013/PT.DKI. jo Nomor 460/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang

Hal. 16 dari 52 Hal. Putusan Nomor 481 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding I yang pada tanggal 14 April 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 24 April 2014;

Menimbang, bahwa pemohon kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) menolak putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 24 September 2013 Nomor 204/PDT/2013/PT.DKI *a quo* karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, padahal putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah dalam penerapan hukum, kurang pertimbangan hukum (*onvoldoen degemotiveerd*) dan tidak memberikan pertimbangan hukum dengan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang benar sebagaimana disyaratkan dalam mengambil putusan Pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dimana hal tersebut akan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dalam Konpensi uraikan dalam point-point selanjutnya dibawah ini;
2. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) menguraikan alasan-alasan Permohonan Kasasi secara detail dan lengkap dibawah, maka untuk lebih memperjelas duduk persoalan perkara *a quo* dengan ini Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) meminta kebijakan dari Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk dapat menerima dan/atau mempertimbangkan

Hal. 17 dari 52 Hal. Putusan Nomor 481 K/Pdt/2015



Bukti Tambahan dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat), yaitu :

- a. Berita Acara Serah Terima tanggal akta pada tanggal 24 Juni 2009, akan tetapi pada bagian penandatanganan di halaman 2 Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) menuliskan tanggal 7 Agustus 2009, dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) yang telah dilegalisasi oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) dibawah legalisasi No. 103/LVI11/2009/2 (selanjutnya disebut sebagai "Bast") sebagai (Bukti P-5); dan
- b. Tanda terima tertanggal 07 Agustus 2009 dengan pihak "yang mengirim" adalah Akbar Yusuf, S.H dan pihak "yang menerima" adalah Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) atas dokumen-dokumen tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli, termasuk didalamnya adalah asli Sertifikat Hak Milik No. 1709/Kayu Putih, selanjutnya disebut sebagai "tanda terima") sebagai [Bukti P-6J; Dimana Bast [Bukti P-5] dan tanda terima (Bukti P-6) tersebut sangat penting bagi Perkara *a quo* karena dapat membuat terang benderang kebenaran dan fakta yang ada, dan sekaligus memperkuat bukti-bukti dan dalil-dalil yang sebelumnya telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan membantah dalil-dalil dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebagai berikut:

2.1. Bahwa Bast (Bukti P-5) menerangkan dan membuktikan akan hal-hal sebagai berikut:

2.1.1. Bahwa pada pemeriksaan Perkara *a quo* di tahap tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mendalilkan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) tidak pernah menerima uang pembayaran dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) akan tetapi dengan adanya bast.[Bukti P-5] ini secara tegas mematahkan dalil dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) karena pada angka 2 dari bast (Bukti P-5) tersebut Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding



I/Tergugat I) secara tegas dan jelas menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa penyerahan tanah berikut bangunan tersebut dilakukan pihak pertama (baca: Termohon Kasasi) kepada pihak kedua (baca: Pemohon Kasasi) setelah pihak pertama (baca: Termohon Kasasi) menjual tanah berikut bangunan tersebut kepada pihak kedua, dan pihak pertama telah menerima pembayaran lunas dari pihak kedua sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), sebagaimana dicantumkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor 3 dan Akta Kuasa untuk menjual, Nomor 4, keduanya tertanggal 07 Agustus 2009, yang dibuat dihadapan Ny. Eminarya Agoes Suwarko, S.H, Notaris di Jakarta Selatan.";

2.1.2. Bahwa yang membuat dokumen Bast (Bukti P-5) tersebut adalah Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) selaku Notaris sehingga sudah dapat dipastikan bahwa sebelum dokumen tersebut telah dibacakan atau setidaknya dijelaskan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebelum ditandatangani oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan selanjutnya dokumen Bast [Bukti P-5] tersebut juga telah dilegalisasi oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) sehingga kebenaran dan otentifikasinya sudah terbukti secara hukum yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah menerima pembayaran lunas dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

2.1.3. Bahwa selanjutnya pada angka 3 dalam Bast (Bukti P-5) tersebut Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) secara tegas dan jelas juga menyatakan sebagai berikut:



"Bahwa, dengan disepakati dan ditandatangani berita acara ini para pihak dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan isi berita acara ini dengan sebaik-baiknya dan berjanji dan mengikat diri untuk tidak saling menuntut menuntut di kemudian hari baik atas rumah tanah berikut bangunan yang diserahkan tersebut maupun atas persoalan lainnya yang dipandang selesai dengan penandatanganan berita acara ini";

Dari pernyataan tersebut diatas telah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah mengakui bahwa rumah tanah berikut bangunan yang diserahkan atau obyek dari sengketa dalam Perkara *a quo* adalah jelas telah diserahkan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) sesuai dengan hukum dan secara sempurna;

2.2. Bahwa tanda terima (Bukti P-6) menerangkan dan membuktikan akan hal-hal sebagai berikut:

2.2.1. Bahwa hal ini membuktikan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah menerima pembayaran atas Tanah dan Bangunan sebagai objek jual beli dalam perkara *a quo* dari Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) karena sesuai dengan nalar hukum tidaklah mungkin bagi Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), selaku penjual, untuk mau menyerahkan dokumen-dokumen tersebut apabila Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) belum menerima pembayaran dari Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat);

2.2.2. Bahwa dalam proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 3 (Bukti P-1) terbukti ada peranan atau kehadiran dari Akbar Yusuf, S.H, yaitu sebagai seorang Sarjana Hukum yang mengetahui kaidah hukum yang berlaku di Indonesia, sebagai pihak "yang menyerahkan" dalam tanda terima (Bukti P-6)



sehingga dapat dipastikan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah mendapatkan penjelasan hukum yang memadai, baik dari Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) ataupun dari Akbar Yusuf, SH, mengenai akta-akta yang sedang dibuat dan ditandatangani antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat);

2.3. Bahwa hal sebagaimana disebutkan dalam angka 2.1. dan 2.2. diatas sekaligus membuktikan bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 23 paragraf 2 pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 13 Mei 2011 Nomor 460/PDT.G/PN.JKT.TIM. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal tertanggal 24 September 2013 Nomor 204/PDT/2013/PT.DKI., yang menyebutkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi butir c Majelis berpendapat bahwa Rahman Manusasi perlu ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo* mengingat peranannya yang sangat vital di dalam lahirnya perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut";
adalah salah dan tidak tepat dan karenanya perlu dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

3. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur) salah menerapkan hukum dan melebihi wewenang dalam menentukan rahman manusasi yang harus ikut digugat

3.1. Bahwa adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* terlihat dari pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam halaman 23 paragraf ke-2, ke-3 dan ke-4 yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi butir c Majelis berpendapat bahwa Rahman Manusasi perlu ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo* mengingat peranannya yang sangat vital didalam lahirnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut";

"Menimbang, bahwa walaupun didalam replik dari Penggugat dikatakan bahwa TI sengaja membelokkan persoalan dengan alasan tidak ada nama Rahman Manusasi dalam APJB (P-1) Majelis



berpendapat bahwa Rahman Manusasi harus ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara ini agar menjadi terang dan terbuka";

"Menimbang bahwa berhubung gugatan Penggugat kurang pihak, maka materi gugatan tidak perlu dipertimbangkan lagi, selanjutnya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima";

3.2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang menyatakan Rahman Manusasi harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah salah menerapkan Hukum Acara Perdata, karena :

a. *Judex Facti* salah penerapan hukum yang menilai bahwa Rahman Manusasi harus ditarik dalam Perkara ini, karena Rahman Manusasi bukan pihak, baik penjual maupun pembeli, dan bukan pihak yang ikut menandatangani sehingga tidak mempunyai hubungan hukum, tidak mempunyai kewajiban apapun baik dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) selaku pembeli maupun dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) selaku penjual sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 3 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) (selanjutnya disebut sebagai "APJB") (Bukti P-1) yang menjadi dasar diajukan gugatan *a quo*;

b. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) hanya menggugat Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) dalam perkara ini, dengan alasan :

- Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) adalah selaku pihak penjual atas tanah dan bangunan sesuai dengan APJB (Bukti P-1) yang menjadi dasar gugatan dan telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek jual beli, serta kunci-kuncinya, kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sesuai dengan APJB (Bukti P-1) yang dibuat oleh Termohon Kasasi I dahulu Pembanding/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi dihadapan Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II, padahal Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) sudah membayar lunas harga atas objek jual beli *a quo*;



- Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) adalah Notaris sebagai pihak yang membuatkan akta otentik APJB (Bukti P-1) serta pihak yang menyimpan Sertifikat Tanah atas objek jual beli yang tidak bersedia memberikan Sertifikat Tanah atas objek jual beli kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) meskipun sudah diminta oleh Pemohon Kasasi dahulu Pebanding/Penggugat, sehingga Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) harus dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Objek Jual Beli;
- c. Bahwa meskipun Rahman Manusasi pernah memperkenalkan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), namun dengan terjadinya kata sepakat dan ditandatanganinya APJB (Bukti P-1) termasuk Bast (Bukti P-5), maka hubungan hukum yang lahir adalah hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Kasasi I/Tergugat I) dan tidak ada hubungannya atau tidak terkait dengan Rahman Manusasi, karena Rahman Manusasi bukan pihak dan bukan pihak yang turut menandatangani APJB (Bukti P-1) ataupun bast (Bukti P-5) *a quo*, sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- d. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Rahman Manusasi harus ditarik dalam perkara ini terpengaruh oleh dalil Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dalam konvensi yang menyesatkan dengan menyatakan harga jual beli atas objek jual beli yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini belum dibayarkan oleh Rahman Manusasi kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sehingga *Judex Facti* mempertimbangkan Rahman Manusasi harus ditarik dalam perkara ini, padahal Rahman Manusasi tidak mempunyai kewajiban apapun apalagi melakukan pembayaran atas objek jual beli sesuai dengan APJB (Bukti P-1) yang dibuat antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dalam



konvensi, karena harga atas objek jual beli sudah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);

3.3. Bahwa dengan telah terjadi kesepakatan dan ditandatangani APJB (Bukti P-1), termasuk dengan telah dibuatnya Bast (Bukti P-5), antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) selaku Pembeli dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) selaku Penjual maka jelaslah subjek hukum dalam APJB [Bukti P-1] *a quo* adalah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) selaku Pembeli dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) selaku penjual, dan sejak disepakati dan ditandatanganinya APJB (Bukti P-1), dan Bast (Bukti P-5), *a quo* maka lahir kewajiban hukum dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) untuk membayar harga objek jual beli kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan sudah menjadi kewajiban Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) pula untuk menyerahkan objek jual beli, tanah dan bangunan, secara nyata, termasuk kunci-kunci secara selengkapnyanya kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat), sedangkan berdasarkan bukti Akta Otentik APJB (Bukti P-1) yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terbukti bahwa Rahman Manusasi bukanlah Pihak Pembeli atau Penjual dan bukan pihak yang ikut menandatangani APJB (Bukti P-1) ataupun Bast (Bukti P-5) *a quo* sehingga tidak mempunyai kewajiban apapun sesuai APJB (Bukti P-1) ataupun Bast (Bukti P-5) *a quo*, baik kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) maupun kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), apalagi untuk membayar harga jual beli atas objek jual beli *a quo*, sehingga Rahman Manusasi tidak perlu ditarik dalam perkara ini;

3.4. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah melaksanakan kewajiban membayar lunas atas harga objek jual beli sesuai dengan pengakuan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah melakukan pembayaran atas objek jual beli secara lunas dengan bukti penerimaan pembayaran tersebut adalah APJB (Bukti



P-1) *a quo*, sebagaimana dinyatakan dalam halaman 3 APJB (Bukti P-1) yang menyatakan:

"Jual Beli tersebut menurut keterangan para pihak dilakukan dengan harga sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), jumlah mana telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini, dan untuk penerimaan uang tersebut, maka akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah";

3.5. Bahwa APJB (Bukti P-1) adalah merupakan bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktiannya sempurna, sehingga telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati, sehingga kalau Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I /Tergugat I) menyatakan atau merasa belum menerima pembayaran atas objek jual beli *a quo* dari Rahman Manusasi maka dalil tersebut adalah dalil yang tidak relevan, karena disamping Rahman Manusasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan APJB (Bukti P-1) *a quo* karena jelas terbukti bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah membayar lunas atas harga objek jual beli atas tanah dan bangunan dalam APJB [Bukti P-1] *a quo* sehingga dengan dilaksanakannya kewajiban tersebut maka Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) mempunyai hak untuk menuntut agar Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) melaksanakan kewajibannya yaitu untuk menyerahkan objek jual beli, berikut kunci-kunci selengkapya, yang sampai saat ini belum diserahkan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding I /Tergugat I) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 APJB (Bukti P-1) *a quo* yang berbunyi:

"pihak pertama (baca: Termohon Kasasi) berjanji kepada dan mengikatkan diri terhadap pihak kedua (baca: Pemohon Kasasi) untuk menyerahkan objek jual beli berikut kunci-kunci selengkapya selambat-lambat pada tanggal enam Januari dua ribu sepuluh (06-01-2010)";



- 3.6. Bahwa sampai gugatan *a quo* diajukan ternyata Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) masih belum menyerahkan tanah dan bangunan objek jual beli, serta kunci-kuncinya, sesuai APJB (Bukti P-1) dan Bast (Bukti P-5) padahal kewajiban Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) *a quo* harus sudah dilaksanakan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) selambat-lambatnya pada tanggal 06 Januari 2010 sehingga Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) jelas telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);
- 3.7. Bahwa dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) selaku penjual terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) selaku Pembeli sehubungan dengan dibuatnya APJB (Bukti P-1) dan Bast (Bukti P-5) *a quo* maka sudah tepat apabila Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) mengajukan gugatan hanya terhadap Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) selaku pihak Penjual dan yang menandatangani APJB (Bukti P-1) dan Bast (Bukti P-5) *a quo*, dan kepada Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) selaku pihak yang menyimpan Sertifikat Tanah atas objek jual beli yang seharusnya diserahkan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), dan tidak perlu menarik Rahman Manusasi karena Rahman Manusasi bukanlah subjek hukum atau pihak dalam APJB (Bukti P-1) ataupun Bast (Bukti P-5) sehingga tidak mempunyai hubungan hukum apapun dan tidak mempunyai kewajiban apapun, baik kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) maupun kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I);
- 3.8. Bahwa dengan tidak ditariknya Rahman Manusasi yang bukan subjek dalam APJB (Bukti P-1) tidak dapat dikatakan bahwa gugatan *a quo* menjadi kurang pihak karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia gugatan dikatakan kurang pihak dalam sengketa atas pelaksanaan suatu perjanjian bilamana subjek hukum yang terkait dalam perjanjian (penjual dan pembeli) dan orang yang

Hal. 26 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikut menandatangani perjanjian tidak diikuti sertakan dalam gugatan. Mohon bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972, tertanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

"Pihak yang menjual tanah kepada Penggugat haruslah diikuti sertakan dalam perkara";

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151/K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan:

"Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consorsium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian haruslah ikut ditarik sebagai Tergugat";

3.9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan ketentuan Hukum Acara Perdata dan kaedah hukum Yurisprudensi *a quo* maka gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) hanya terhadap Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) tanpa menarik Rahman Manusasi adalah sudah tepat dan benar;

Karena *Judex Facti* telah salah memberikan pertimbangan hukum yang terpengaruh oleh dalil-dalil Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) yang menyesatkan dengan menyatakan seolah-olah Rahman Manusasi belum membayar lunas harga atas tanah dan bangunan objek jual beli sesuai APJB (Bukti P-1) sehingga Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) tidak menjalankan prestasinya dalam menyerahkan tanah dan bangunan objek jual beli, serta kunci-kuncinya, padahal jelaslah bahwa yang berkewajiban membayar atas harga tanah dan bangunan objek jual beli sesuai dengan APJB (Bukti P-1) adalah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan bukan Rahman Manusasi. dan faktanya Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sudah membayar lunas atas harga tanah dan bangunan objek jual beli sebagaimana diwajibkan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dalam APJB (Bukti.P-1) sehingga tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) untuk tidak menyerahkan

Hal. 27 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



tanah dan bangunan objek jual beli, serta kunci-kuncinya, *a quo* kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat), dan tidak beralasan hukum pula bila Rahman Manusasi harus ditarik dalam perkara ini, oleh karena itu putusan *Judex Facti a quo* yang menyatakan Rahman Manusasi harus ditarik dalam perkara ini adalah pertimbangan hukum yang salah menerapkan hukum tentang subjek hukum yang digugat dalam perkara perdata, sehingga putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

3.10. Bahwa untuk memperjelas kronologis perkara *a quo* maka perlu Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tekankan bahwa pada saat penandatanganan APJB (Bukti P-1), Akta Kuasa untuk menjual Tanggal 07 Agustus 2009 Nomor 4 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) (selanjutnya disebut sebagai "kuasa jual") (Bukti P-2) dan Bast (Bukti P-5) tidak pernah dihadiri sama sekali oleh Rahman Manusasi sama sekali, baik sebagai saksi ataupun hanya kehadirannya saja juga tidak ada, akan tetapi sebagaimana telah diuraikan dalam tahap pemeriksaan perkara *a quo* sebelumnya bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) Akbar Yusuf, S.H, sebagai teman dari orang tua Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I);

3.11. Bahwa karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) merasa dirugikan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Penjual sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 2 APJB (Bukti P-1) dan merasa dirugikan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) karena tidak menyerahkan Sertifikat Tanah atas objek jual beli yang seharusnya diserahkan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), makaugatan yang diajukan kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) tanpa menarik Rahman Manusasi karena Rahman Manusasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dalam APJB [Bukti P-1] adalah sudah tepat dan benar,



karena pihak-pihak yang diajukan sebagai pihak oleh Penggugat adalah wewenang daripada Penggugat sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan:

"*Judex Facti* (Majelis Pengadilan Tinggi) dinilai salah menerapkan hukum acara perdata karena secara jabatan, Hakim Pengadilan Tinggi telah menempatkan pihak ketiga sebagai pihak Tergugat asal ke II, hal ini bertentangan dengan asas hukum perdata, yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat saja yang berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya, hakim tidak berwenang tentang hal ini";

(Baca Kompilasi Kaidah Hukum Putusan MARI, "*Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*, M. Ali Budiarto, SH, Swara Justitia);

Oleh karena itu berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka putusan *Judex Facti* yang menentukan Rahman Manusasi sebagai pihak dalam perkara ini tidak beralasan hukum, melebihi wewenang Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, sehingga putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

4. *Judex Facti* salah menilai hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Rahman Manusasi dalam gugatan *a quo*

4.1. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti a quo* salah menerapkan hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Rahman Manusasi, dimana *Judex Facti* berpendapat seolah-olah antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) mempunyai hubungan hukum dengan Rahman Manusasi, padahal dari dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) *a quo* yang didasarkan kepada APJB [Bukti P-1] yang merupakan bukti otentik terbukti secara sempurna bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) hanya mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat) dan sama sekali tidak mendalilkan dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Rahman Manusasi sehubungan dengan dibuatnya APJB (Bukti P-1) *a quo* sebagai dasar

Hal. 29 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



dalam mengajukan gugatan *a quo* sehingga tidaklah relevan jika Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) menarik Rahman Manusasi sebagai Tergugat sementara Rahman Manusasi tidak pernah melanggar hak Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sehubungan dengan dibuatnya APJB f (Bukti P-1) *a quo*. bahkan jika Rahman Manusasi ditarik sebagai Tergugat sementara dalam dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Rahman Manusasi, maka justru gugatan akan dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, karena menurut hukum acara perdata untuk menarik seseorang/subjek hukum sebagai pihak dalam suatu perkara harus mempunyai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atau adanya hak-hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat, mohon bandingkan dengan:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 995 K/SIP/1975, tanggal 08 Agustus 1975, yang menyatakan :
"sedangkan bagi pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan:
"syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan:
"Suatu gugatan perdata harus dijadikan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (*asas legitima persona standi in iudicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 136 K/Sip/1952, tanggal 13 Oktober 1954, yang pada pokoknya menyatakan:

Hal. 30 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



"Pihak yang digugat adalah pihak yang mengganggu Penggugat sedangkan pihak pemilik sawah yang disewakan tidak perlu digugat karena pemilik tanah Persil *a quo* tidak mengganggu pihak Penggugat";

4.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka untuk menuntut seseorang dimuka Pengadilan maka antara Penggugat dengan Tergugat haruslah memenuhi syarat mutlak, yaitu adanya perselisihan hukum/hubungan antara Penggugat dan Tergugat maka karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Rahman Manusasi maka tidaklah tepat dan salah dalam menerapkan Pertimbangan Hukum bagi *Judex Facti a quo* yang menyatakan bahwa Rahman Manusasi harus digugat dalam Perkara ini, oleh karena itu maka putusan *Judex Facti a quo* tidak benar dan salah penerapan hukum sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

5. *Judex Facti* salah menilai perjanjian yang dibuat antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Rahman Manusasi, yang tidak ada hubungannya dengan APJB [Bukti P-1] yang dijadikan dasar gugatan dalam perkara *a quo* dimana hal tersebut terbukti dari langkah hukum laporan pidana [Bukti T1-1] atas penerbitan Bilyet Giro kosong

5.1. Bahwa laporan Polisi No. LP/3682/X/201 O/PMJ/Dltreskrim tanggal 27 Oktober 2010 atas nama pelapor Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) (selanjutnya disebut sebagai "laporan polisi") [Bukti T1-1] tersebut telah membuktikan membuktikan bahwa gugatan *a quo* adalah masalah jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pulo Mas II F/1, RT 004, RW.012, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1709/Kayu Putih (selanjutnya disebut sebagai "objek jual beli") yang murni timbul antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), dan tidak ada sangkut pautnya sama sekali dengan Rahman Munisasi, dan membantah dalil yang dinyatakan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) pada pemeriksaan perkara *a quo* di tahap tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dimana Termohon Kasasi I



(dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah mengajukan eksepsi atas dasar gugatan prematur karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tidak pernah melakukan pembayaran kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) karena Bilyet Giro yang diberikan oleh Rahman Manusasi adalah kosong, dan adapun alasan-alasan dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan *a quo* adalah murni hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebagai para pihak dalam APJB [Bukti P-1], Kuasa Jual [Bukti P-2] dan Bast [Bukti P-5] dimana dalam akta-akta tersebut jelas tidak ada sangkut pautnya dengan Rahman Manusasi dan Rahman Manusasi juga tidak pernah terlibat sebagai salah satu pihaknya;
- b. Bahwa dengan dijadikannya laporan Polisi [Bukti T1-1] sebagai salah satu dalil oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) membuktikan bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah mencampur adukan dua (2) hubungan hukum yang berbeda dalam perkara *a quo*, yaitu:
 - Hubungan hukum antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);
 - Hubungan hukum antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) adalah sehubungan dengan pembelian tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam Perkara *a quo* dimana Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah melakukan pembayaran secara tunai dan lewat beberapa *cheque* yang diberikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) secara langsung kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebelum penandatanganan akta Bukti P-1 dan Bukti P-2 di kantor Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II), dan sehubungan dengan



hal ini Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tegaskan kembali bahwa *cheque* yang dibuka dan diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) ternyata dan terbukti telah dicairkan dan tidak kosong;

- Hubungan hukum antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Rahman Manusasi;
 - Apabila Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dapat tarik kesimpulan melalui jawaban dan dalil Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) maka terlihat bahwa ternyata untuk suatu sebab/alasan tertentu beberapa *cheque* yang telah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) serahkan kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) tersebut telah diserahkan dan/atau ditukarkan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) kepada Rahman Manusasi diluar sepengetahuan dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sehingga apabila ternyata Bilyet Giro yang diberikan oleh Rahman Manusasi kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebagai pengganti *cheque* milik Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) ternyata Bilyet Giro kosong maka itu adalah murni hubungan hukum antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Rahman Manusasi. dan tidak ada sangkut pautnya sama sekali dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);
- c. Bahwa sehubungan dengan masalah Bilyet Giro kosong milik Rahman Manusasi maka Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah membuat laporan Polisi [Bukti T1-1] dan sehubungan dengan hal ini maka sebagaimana terbukti dalam Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah dipanggil oleh Penyidik pada Polda Metro Jaya sebagai saksi pada bulan desember 2010 dan pada tanggal 18 Juni 2013 namun setelah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) memberikan



keterangannya hingga dengan saat ini status Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) juga tidak pernah dinaikkan sebagai Tersangka dimana hal ini secara tidak langsung membuktikan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tidak terlibat atau terkait dengan tindakan yang dilakukan oleh Rahman Manusasi.

- 5.2. Bahwa pertimbangan hukum dari *Judex Facti* yang menyatakan Rahman Manusasi harus ditarik dalam perkara *a quo* dengan alasan untuk membuat terang perkara *a quo* adalah didasarkan kepada dalil-dalil jawaban dan rekonvensi yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) yang mengakui mempunyai perjanjian atau mempunyai hubungan hukum dengan Rahman Manusasi, dan bukan didalilkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), dimana Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Rahman Manusasi akan meminjamkan uang kepada kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) atas sejumlah uang dengan menerbitkan Bilyet Giro atas nama Rahman Manusasi, sehingga jika ternyata kemudian Bilyet Giro *a quo* tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya, maka hal tersebut adalah tanggung jawab Rahman Manusasi, bukan tanggung jawab Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), dan tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat), hal tersebut jelas diakui oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) bahwa Bilyet Giro *a quo* diterbitkan atas nama Rahman Manusasi. sehingga jelas hal itu adalah Perjanjian antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Rahman Manusasi dan oleh karenanya hal tersebut adalah merupakan tanggung jawab dan merupakan perikatan antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Rahman Manusasi dan tidak ada hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sesuai dengan asas hukum perjanjian yang menyatakan Perjanjian adalah Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan :

Hal. 34 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



"Perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi yang membuatnya, oleh karena itu harus dilaksanakan oleh yang membuatnya dengan itikad baik";

- 5.3. Bahwa karena gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dalam perkara ini adalah didasarkan kepada perjanjian antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) tentang pengikatan jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan APJB [Bukti P-1] yang mana para pihak dalam perjanjian APJB [Bukti P-1] *a quo* hanya antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), sehingga yang terikat dan terkait dengan serta yang harus melaksanakan perjanjian sesuai APJB [Bukti P-1] *a quo* hanyalah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sesuai dengari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1338 KUHPerdata, dan tidak terkait dan mengikat Rahman Manusasi;
- 5.4. Bahwa perjanjian antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan Rahman Manusasi *a quo* diatas adalah perjanjian yang terpisah, tidak diketahui dan tidak melibatkan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembayaran atas tanah dan bangunan objek jual beli di dalam APJB [Bukti P-11, karena pembayaran atas objek jual beli *a quo* telah dilakukan secara lunas oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) sesuai dengan pengakuan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) dan Termohon Kasasi 1 (dahulu Terbanding I/Tergugat I) di dalam halaman 3 APJB [Bukti P-11 dan angka 2 Bast f (Bukti P-5) *a quo*;
- 5.5. Bahwa adanya hubungan hukum antara Rahman Manusasi dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), yang tidak ada hubungannya dengan dan tidak diketahui oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), serta tidak terkait dengan APJB [Bukti P-1] dan Bast [Bukti P-5] terbukti dari Somasi yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Penggugat) kepada Rahman Manusasi tertanggal 04 Desember 2009, dan langkah



hukum yang ditempuh oleh Termohon Kasasi I yang telah melaporkan secara pidana atas tindakan Rahman Manusasi kepada pihak berwajib atas dugaan Penipuan dalam penerbitan Bilyet Giro atas nama Rahman Manusasi yang saat ini perkara pidana *a quo* masih dalam proses pemeriksaan di kejaksaan/pengadilan, yang mana penerbitan Bilyet Giro *a quo* tidak ada hubungannya dengan pembayaran harga tanah dan bangunan objek jual beli sesuai APJB [Bukti P-1] karena pembayaran atas objek jual beli *a quo* telah dilakukan secara tunai dan dengan beberapa *cheque* oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah menerima uang pembayaran *a quo* dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sesuai dengan pengakuan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I) dalam halaman 3 APJB [Bukti P-1], sehingga pembayaran objek jual beli *a quo* dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) telah selesai;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) berdasarkan bukti otentik tersebut diatas tidak mempunyai hubungan hukum dengan Rahman Manusasi dalam APJB (Bukti P-1) maka seharusnya *Judex Facti* menolak eksepsi dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang menerima eksepsi dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) maka Putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

6. *Judex Facti* kurang pertimbangan hukum (*onvodoen degemotiveerd*)

6.1. Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan alasan dan tidak memuat dasar hukum yang jelas dalam menyatakan bahwa Rahman Manusasi harus ditarik dalam Perkara ini, serta *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan fakta hukum apa yang menimbulkan hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Rahman Manusasi yang mengharuskan Rahman Manusasi untuk diikut sertakan dalam – gugatan ini *Judex Facti* hanya memberikan alasan agar perkara ini menjadi terang, tanpa memuat/mempertimbangkan dasar hukum dan alasan-alasan apa



atau hubungan hukum apa sehingga menyebabkan Rahman Manusasi harus ditarik dalam gugatan ini, padahal sudah jelas bahwa Rahman Manusasi bukanlah pihak dan bukan pula pihak yang ikut menandatangani perjanjian APJB [Bukti P-1] yang menjadi dasar gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dalam perkara *a quo* sehingga seharusnya secara hukum Rahman Manusasi tidak perlu ditarik dalam perkara ini;

6.2. Bahwa karena putusan *Judex Facti* tidak memuat alasan dan dasar hukum dan pasal-pasal tertentu dari peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, maka putusan *Judex Facti a quo* tidak memenuhi syarat sebagai suatu putusan Pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan:

"Segala Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula Pasal tertentu dari peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang di dijadikan dasar untuk mengadili";

Oleh karena itu Putusan *Judex Facti* yang kurang pertimbangan hukum *a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972 yang menyatakan:

"Mengingat bahwa *Judex Facti* dalam putusan *a quo* tidak cukup memberikan pertimbangan maka beralasan apabila putusan *Judex Facti a quo* dibatalkan";

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan pada bagian eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang terpisahkan dalam bagian pokok perkara;
2. *Judex Facti* salah menerapkan hukum tentang syarat-syarat formal gugatan;



2.1. Bahwa dalam halaman 23 paragraf ke-5 *Judex Facti* telah member pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berhubung gugatan pokok tidak memenuhi persyaratan formal, maka gugatan rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan selanjutnya tidak dapat diterima";

2.2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* menyatakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tidak memenuhi syarat formal dimana pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* adalah keliru dan tidak berdasar hukum karena gugatan Penggugat telah memenuhi syarat-syarat formal sesuai dengan ketentuan Pasal 8 R.V. yang menyatakan gugatan harus memenuhi syarat-syarat yaitu:

- a. Identitas para pihak;
- b. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan atau *fundamentum futendi*; dan
- c. Tuntutan hukum;

2.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan syarat-syarat dalam mengajukan Gugatan sebagaimana tersebut diatas maka gugatan *a quo* yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) telah memenuhi syarat formal sebagai suatu gugatan, dimana di dalam gugatan *a quo* telah dicantumkan sebagai berikut:

- a. Telah mencantumkan secara lengkap dan benar nama/identitas serta alamat Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);
- b. Telah mencantumkan secara lengkap dan benar nama-nama/identitas dan alamat pihak-pihak Tergugat yang terkait dengan dasar gugatan/duduk soal yang didasarkan kepada APJB [Bukti P-1], yaitu nama dan alamat Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II);
- c. Telah menguraikan dasar gugatan/duduk soal/hubungan hukum (*fundamentum putendi*) antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), dimana gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) didasarkan



kepada APJB [Bukti P-1] yang mana Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding I/Tergugat I), selaku penjual, telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), selaku Pembeli, karena Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) tidak menyerahkan Tanah dan Bangunan sebagai objek jual beli sesuai dengan APJB [Bukti P-1] sesuai kewajibannya sebagaimana diperjanjikan padahal Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah membayar lunas harga objek jual beli sesuai APJB [Bukti P-1] *a quo*, sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);

d. Telah menguraikan dasar gugatan/duduk soal/hubungan hukum (*fundamentum putendi*) antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II), dimana Termohon Kasasi (dahulu Terbanding II/Tergugat II), selaku pihak Notaris pembuat APJB [Bukti P-1] dan selaku pihak yang menerima penitipan atas Sertifikat Tanah Objek Jual Beli, telah melakukan wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan tidak menyerahkan Sertifikat Tanah Objek Jual Beli kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sebagaimana diwajibkan di dalam APJB [Bukti P-1] yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II), sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);

e. Telah mencantumkan secara jelas petitum/tuntutan terhadap Termohon Kasasi I (dahulu Pembanding/Penggugat) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) sesuai dengan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan APJB [Bukti P-1] sehingga dengan demikian gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah memenuhi syarat formal suatu gugatan dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dikabulkan untuk seluruhnya, sedangkan alasan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan kurang pihak karena Rahman Manusasi tidak ditarik dalam perkara ini sehingga *Judex Facti* menyatakan gugatan tidak



memenuhi syarat formil dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah pertimbangan hukum yang tidak benar karena Rahman Manusasi tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak terikat dengan APJB [Bukti P-1] yang menjadi dasar gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), sehingga putusan *Judex Facti* yang salah pertimbangan hukum *a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

3. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian tentang bukti otentik APJB [Bukti P-1] yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR;

3.1. Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan adanya bukti surat APJB (Bukti P-1) berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 07 Agustus 2009 tentang pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan dibawah Sertifikat Hak Milik Nomor 1709/Kayu Putih yang menjadi objek jual beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) yang merupakan Akta Otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat pihak yang membuatnya dan pihak ketiga sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 BW dan Pasal 165 HIR;

3.2. Bahwa karena APJB [Bukti P-11 merupakan Akta Otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat maka sepatutnya *Judex Facti* juga terikat atas hal-hal yang dinyatakan, diakui, dikemukakan oleh para pihak, yaitu Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), selaku pembeli, dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat 1), selaku penjual, sebagai fakta hukum yang telah terbukti secara sempurna dan tidak perlu adanya bukti lain dan tidak dapat terbantahkan dengan bukti-bukti lain;

3.3. Bahwa fakta-fakta hukum yang telah terbukti dengan sempurna dan tidak dapat dibantah dengan bukti lain apalagi dengan bukti dibawah tangan adalah:

a. Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat. I) telah menyatakan dan mengakui telah menerima uang harga pembelian



atas tanah dan bangunan objek jual beli sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) dan APJB [Bukti P-1] sebagai Akta Otentik *a quo* adalah sebagai tanda terima uang pembayaran *a quo*, sebagaimana dinyatakan dalam APJB (Bukti P-1) sehingga pengakuan *a quo* adalah merupakan pembuktian sempurna dan mengikat Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I);

- b. Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) telah menyatakan dan mengakui bahwa sebelum dibacakan dan diterbitkan APJB [Bukti P-1] yang merupakan Akta Otentik telah mendengar langsung pengakuan dari Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I) bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah menerima uang pembayaran dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) *a quo*;

Dengan demikian fakta-fakta *a quo* telah terbukti, tidak dapat dibantah dan tidak dapat dipatahkan dengan bukti-bukti lain, apalagi bukti dibawah tangan, dengan demikian Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I). Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) dan *Judex Facti* harus menerima fakta *a quo* sebagai fakta hukum, dan tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) belum membayar harga jual beli atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek jual beli *a quo* dan/atau dengan alasan bahwa Rahman Manusasi telah menipu Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dengan cara menerbitkan Bilyet Giro kosong;

4. *Judex Facti* salah menerapkan hukum tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUH Perdata

- 4.1. Bahwa dalam Putusannya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian dimana *Judex Facti* tidak mempertimbangkan APJB [Bukti P-1] tentang Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1079/Kayu Putih, padahal perjanjian tersebut telah dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:



a. Adanya kesepakatan para pihak

Dalam APJB [Bukti P-1] *a quo* telah lahir kesepakatan antara Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), selaku penjual, dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), selaku pembeli, untuk menjual dan membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli *a quo*, sehingga perjanjian *a quo* telah memenuhi syarat kata sepakat/kehendak dari para pihak sudah terpenuhi dalam pembuatan perjanjian APJB [Bukti P-1] *a quo*;

b. Kecakapan membuat untuk membuat suatu perikatan.

Terbukti Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sudah dewasa, dalam keadaan sehat walafiat lahir dan bathin, sadar, tanpa paksaan dalam melakukan membuat APJB [Bukti P-1] *a quo*, terlebih lagi APJB [Bukti P-1] *a quo* dibuat dihadapan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) selaku Notaris, sehingga syarat cakap dalam membuat perjanjian telah terpenuhi, dan terlebih lagi pada saat penandatanganan APJB [Bukti P-1] *a quo* terbukti dalam pemeriksaan Perkara *a quo* bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) juga didampingi Akbar Yusuf, SH. yaitu seorang Sarjana Hukum yang merupakan teman dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sehingga sangatlah tidak mungkin apabila Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sampai tidak mengetahui maksud dan tujuan pembuatan APJB [Bukti P-11] *a quo*;

c. Objek tertentu

Objek APJB [Bukti P-1] *a quo* adalah mengenai hal tertentu, yaitu sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1079/Kayu Putih milik Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), sehingga syarat objek tertentu dalam perjanjian *a quo* telah terpenuhi;

d. Sebab yang halal

Objek perjanjian APJB [Bukti P-1] *a quo* adalah Tanah dan Bangunan yang menjadi objek jual beli dibawah Sertifikat Hak Milik Nomor 1079/Kayu Putih milik Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) adalah objek yang menurut peraturan



perundang-undangan yang berlaku dapat diperjual belikan, sehingga syarat sebab yang halal dari APJB [Bukti P-1] *a quo* sudah terpenuhi pula;

4.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas terbukti secara hukum bahwa APJB [Bukti P-1] yang dibuat antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sehingga APJB [Bukti P-1] *a quo* adalah sah menurut hukum, mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga seharusnya *Judex Facti* memerintahkan kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) untuk melaksanakan seluruh kewajiban yang disepakati dalam APJB [Bukti P-1] *a quo* dimana tindakan *Judex Facti* yang mengabaikan atau tidak mempertimbangkan APJB [Bukti P-1] *a quo* adalah merupakan bertentangan dengan hukum pembuktian dan oleh karenanya putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

5. *Judex Facti* salah menerapkan hukum Pasal 1324 dan Pasal 1238 KUH Perdata

5.1. Bahwa dengan dibuatnya APJB [Bukti P-1], termasuk Bast [Bukti P-5], maka Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), selaku Pembeli, dan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I), selaku penjual, mempunyai kewajiban untuk memberikan sesuatu dan berbuat sesuatu kepada pihak lainnya sebagaimana diatur ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan, perjanjian adalah :

- a. Untuk memberikan sesuatu;
- b. Untuk berbuat sesuatu; atau
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.

5.2. Bahwa dalam APJB [Bukti P-1] Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat), selaku pembeli, mempunyai kewajiban untuk membayar uang harga pembelian objek jual beli *a quo* kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), sedangkan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) mempunyai



kewajiban untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli, termasuk kunci-kunci selengkapnya serta surat-surat tanah dan bangunan *a quo*, kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) paling lambat pada tanggal 06 Januari 2010, dimana hal ini juga sesuai dengan angka 4 Bast [Bukti P-5];

5.3. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah melakukan kewajibannya *a quo*, terbukti dari pengakuan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan (Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I) sebagaimana dinyatakan pada halaman 3 di dalam APJB [Bukti P-1] *a quo* sehingga secara hukum Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah lepas dari kewajiban hukumnya;

5.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sampai saat ini belum melaksanakan kewajibannya meskipun Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah meminta berkali-kali, sehingga Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan:

"Si berutang lalai melakukan kewajibannya dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

5.5. Bahwa ternyata *Judex Facti* tidak mempertimbangkan atau lalai dalam menerapkan ketentuan Pasal 1324 dan Pasal 1238 KUH Perdata, padahal Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah terbukti telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) dalam menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli, beserta kunci-kunci selengkapnya, kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) meskipun Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah menerima pembayaran penuh dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) *a quo*, sehingga seharusnya *Judex Facti* menerima gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dengan menyatakan Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah terbukti telah melakukan wanprestasi kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding



/Penggugat), dan memerintahkan kepada Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) untuk menyerahkan objek jual beli, serta kunci-kunci selengkapnya, kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat). Dengan demikian putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding /Penggugat) tidak dapat diterima adalah salah dalam menerapkan hukum ketentuan Pasal 1324 dan Pasal 1238 KUH Perdata, oleh karenanya Mahkamah Agung Republik Indonesia harus membatalkan putusan *Judex Facti a quo*;

6. *Judex Facti* salah menerapkan hukum Pasal 1243 Jo Pasal 1244 KUH Perdata, doktrin ilmu hukum, Yurisprudensi mengenai konsekuensi atas wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II)

6.1. Bahwa telah terbukti bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan objek jual beli dalam APJB [Bukti P-1], serta kunci-kunci selengkapnya, termasuk sesuai dengan Bast [Bukti P-5], kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) paling lambat tanggal 06 Januari 2010 sebagaimana dijanjikan dalam Pasal 2 APJB [Bukti P-1] dan Bast [Bukti P-5] *a quo*, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 1079/Kayu Putih yang ternyata hingga saat di masih disimpan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II), dan sebagai akibat wanprestasi *a quo* maka Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) telah menderita kerugian yang bersifat materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah,) untuk mengusahakan agar Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) melaksanakan penyerahan tanah dan bangunan, beserta kunci-kunci dan surat-surat tanah *a quo*, yang menjadi objek jual beli sehingga Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) harus dihukum untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding /Penggugat *a quo*, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dan Yurisprudensi sebagai berikut:

- Pasal 1243 Jo Pasal 1244 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan:



"Si berutang diwajibkan untuk membayar ganti kerugian berupa biaya, rugi dan bunga bilamana si berutang lalai melaksanakan kewajibannya setelah diberitahukan atas kelalaiannya atau setelah lewatnya waktu si berutang tidak melaksanakan kewajibannya";

- Prof. R. Subekti, SH, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perjanjian*", Penerbit PT. Internusa, Cetakan 1998, Bab IX tentang wanprestasi, hal. 45, berpendapat sebagai berikut:

"Bahwa wanprestasi dapat berupa melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dst";

- H. Teguh Samudera, SH, buku Kumpulan Makalah Seri Kalabahu LBH Jakarta yang berjudul "*Hukum Perdata*", hal. 13, menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa dalam wanprestasi terdapat kelalaian dimana kelalaian dimaksud adalah lalai dalam memenuhi hal-hal yang disepakati bersama oleh para pihak, sehingga wanprestasi timbul sebagai eksekusi dari adanya kesepakatan para pihak akan sesuatu hal atau benda";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Juni 1998 No. 2123 K/Pdt/1996 yang menyatakan sebagai berikut:

"Untuk menilai ada tidaknya yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka fokus pemeriksaan hakim harus ditujukan pada apakah ada perjanjian yang dibuat antara pihak dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut";

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan sebagai berikut:

"Pasal 1338 BW masih tetap dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi pihak-pihak harus mentaati apa yang telah mereka setuju, dan yang telah dikukuhkan dalam Akta Otentik tersebut";

6.2. Bahwa ternyata *Judex Facti* lalai menerapkan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, doktrin hukum dan Yurisprudensi *a quo* yang menyatakan gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) tidak dapat diterima, padahal berdasarkan fakta-fakta hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut



seharusnya *Judex Facti* menyatakan menghukum Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding/Tergugat I) untuk membayar ganti rugi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat), sehingga Putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan pada bagian konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dalam bagian rekonvensi;
2. *Judex Facti* lalai menerapkan ketentuan Pasal 1321 KUH perdata mengenai batalnya perjanjian;
 - 2.1. Bahwa dalam rekonvensi Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) menuntut agar Pengadilan Jakarta Timur:
 - Menyatakan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi) tidak melaksanakan kewajibannya membayar secara penuh dan lunas;
 - Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 7 Agustus 2009 dan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 4 tanggal 7 Agustus 2009, yang dibuat dihadapan Ny. Animaya Agoes Suwarko, SH;
 - Memerintahkan kepada kepada Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi) untuk menyerahkan dan mengembalikan dengan segera dan seketika Sertifikat Hak Milik No. 1709/Kayu Putih atas nama Rani Maju Pertiwi kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi);
 - 2.2. Bahwa dalil-dalil Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) *a quo* tidaklah berdasar hukum, karena bertolak belakang bukti otentik berupa pengakuan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) sendiri yang telah mengakui bahwa Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) telah menerima uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/



Tergugat dalam Rekonvensi) untuk pembayaran tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli sebagaimana dinyatakan dalam halaman 3 APJB [Bukti P-1];

- 2.3. Bahwa karena Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) telah mengakui telah menerima uang sebagai pembayaran tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli pada halaman 4 APJB [Bukti P-1] *a quo* yang merupakan sebuah Akta Otentik dan mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat, dan pada angka 2 Bast [Bukti P-5] yang telah dilegalisasi pada Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi), sehingga dalil dan tuntutan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat 1 Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) yang menyatakan, "menyatakan pemohon Pembanding dahulu Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya membayar secara penuh dan lunas" haruslah ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- 2.4. Bahwa APJB [Bukti P-1] dan kuasa jual [Bukti P-2 atau T-13] yang dibuat oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi) telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu ada kata sepakat, kecapakan para pihak yang membuatnya, objek tertentu, serta sebab yang halal, sehingga APJB [Bukti P-1] dan kuasa jual [Bukti P-2 atau T-13] *a quo* adalah sah menurut hukum dan mengikat pembuatnya yaitu Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi) dan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi);
- 2.5. Bahwa ketika membuat APJB [Bukti P-1] dan kuasa jual [Bukti P-2 atau T-13] *a quo* pihak Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) dalam keadaan sehat walafiat, sadar, tidak dipaksa, tidak dalam tekanan, menyadari, sepakat, mengerti apa yang diperbuatnya dan tidak ada daya tipu, terlebih lagi sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Konvensi angka 4.1. huruf b diatas bahwa pada saat penandatanganan APJB



[Bukti P-11 *a quo* Termohon Kasasi 1 (dahulu Terbanding I/Tergugat I) juga didampingi Akbar Yusuf, SH. yaitu seorang Sarjana Hukum yang merupakan teman dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sehingga sangatlah tidak mungkin apabila Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) sampai tidak mengetahui maksud dan tujuan pembuatan APJB (Bukti P-1) *a quo*, dan karenanya tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) untuk membatalkan APJB [Bukti P-1] dan kuasa jual [Bukti P-2 atau T1-13] karena tidak memenuhi syarat batal sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dinyatakan tidak sah jika kesepakatan tersebut diberikan:

- a. Salah pengertian (*dwaling*);
- b. Pemerasan atau dipaksa (*dwang*); atau
- c. Adanya penipuan (*bedrog*).

Berdasarkan itu seharusnya *Judex Facti* menolak tuntutan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) karena APJB (Bukti P-1) dan kuasa jual (Bukti P-2 atau T1-13) dibuat tidak dalam salah pengertian, tidak dalam paksaan, dan tidak ada unsur penipuan_sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 *a quo* dan karena *Judex Facti* tidak menerapkan Pasal 1321 KUH Perdata sehingga putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2.6. Bahwa karena di dalam halaman 3 APJB [Bukti P-1], dan angka 2 Bast [Bukti P-5], Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) telah mengakui menerima harga pembayaran atas objek jual beli dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi) sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) dalam Pasal 2 APJB [Bukti P-1] dan angka 4 Bast [Bukti P-5], juga telah berjanji akan menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli atas APJB [Bukti P-1], serta dalam kuasa jual [Bukti P-2 atau T1-13] Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi



/Penggugat dalam Rekonvensi) juga telah memberikan kuasa untuk menjual yang tidak bisa dicabut lagi dengan alasan apapun kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi), maka tuntutan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) agar Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi) menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Kayu Putih, tertanggal 7 Agustus 2009. adalah tidak berdasar hukum, justru seharusnya secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 03/Kayu Putih *a quo* harus diserahkan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi);

Dengan bukti-bukti otentik *a quo* seharusnya *Judex Facti* menolak tuntutan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi). akan tetapi karena faktanya *Judex Facti a quo* tidak menolak tuntutan Termohon Kasasi (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi) maka Putusan *Judex Facti a quo* haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa dikarenakan terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berawal dari pinjam meminjam uang antara Penggugat selaku yang meminjamkan (kreditur) dengan Tergugat I selaku pinjaman (debitur) dan karena sejak awal terjadinya hubungan hukum pinjam meminjam tersebut terdapat peranan pihak ketiga yaitu Rahman Manusasi yang berlanjut dengan terbitnya APJB dan Surat Kuasa Menjual objek sengketa berupa tanah beserta rumah yang berada di atasnya milik Tergugat I antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual, maka pokok-pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* bukan hanya sekedar sah tidaknya atau adanya itikad baik atau tidak atas terjadinya jual beli objek sengketa, akan tetapi dikarenakan penerimaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang pembelian objek sengketa ada kaitannya dengan pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai pembayaran harga tanah objek sengketa (yang dianggap lunas oleh Penggugat berdasarkan APJB) dan sebaliknya dibantah oleh Tergugat I bahwa penerimaan sejumlah uang Rp766.000.000,00 dari Penggugat berupa Bilyet Giro ditolak oleh pihak Bank karena dananya tidak cukup, maka untuk memperjelas pokok sengketa dalam perkara *a quo* apakah hanya sekedar pinjam meminjam uang ataukah sekedar jual beli biasa atau jual beli dengan jaminan atau gadai, sehingga peranan Rahmah Manusasi selaku pihak ketiga yang telah melibatkan diri sejak awal terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I menjadi penting untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: IRWAN, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal –pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **IRWAN**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 9 Juli 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Hal. 51 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Ninil Eva Yustina, SH.,M.Hum. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd.

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

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	Rp. 489.000,00
J u m l a h	Rp. 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 52 dari 52 hal. Put. Nomor 481 K/Pdt/2015

Disclaimer

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