



PUTUSAN
Nomor 2155 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. ATIKAH, bertempat tinggal di Kp. Padurenan 01, RT 001/RW 012, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nanda Iskandar, S.H., dan kawan, Advokat berkantor di Gedung DPK Apindo, Kabupaten Bogor Jalan KRS Dadi Kusmayadi Nomor 14, Cibinong, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;
lawan

ANWAR TIGOR SIANTURI, bertempat tinggal di Pabuaran Asri Blok A 3, Nomor 3 RT 001/RW 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumpal R.Sihalohe, S.H., dan kawan, Advokat berkantor di Jalan Ring Road Sektor VI, Curug Mekar Yasmin, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar bulan Desember 2011, Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan jual-beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya/turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 7296/Kelurahan Pabuaran, Surat Ukur Nomor 7161/Pabuaran/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m² (seratus enampuluh empat meter persegi), yang terletak di Kp. Padurenan 01, RT 001/RW 012,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

2. Bahwa Persetujuan atau kesepakatan Penggugat dan Tergugat tersebut terjadi, ketika Tergugat datang rumah Penggugat dan Tergugat bermaksud untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya/turutannya sebagaimana dimaksud pada posita 1 di atas, dan pada saat itu setelah diawali dengan tawar-menawar harga akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat mengenai harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya/turutannya, yaitu sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa pada saat itu Penggugat hendak membayar harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut kepada Tergugat, akan tetapi atas permintaan Tergugat kepada Penggugat mengenai pembayaran harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya agar dibayarkan secara bertahap, dan dengan itikad baik Penggugat memenuhi Tergugat, sehingga pada waktu itu tanggal 29 Desember 2011, pembayaran tahap pertama disepakati oleh Tergugat dan Penggugat yaitu sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), dan kemudian dengan itikad baik Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7296 kepada Penggugat sebagai bukti bahwa Tergugat benar-benar dan serius menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Januari 2012 dan tanggal 16 Januari 2012 atas permintaan Tergugat, Penggugat membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat masing masing sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 7 Februari 2012, tanggal 20 April 2012 dan tanggal 3 Juni 2012 atas permintaan Tergugat, Penggugat membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat masing-masing sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
5. Bahwa sebagai wujud keseriusan Tergugat menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, dan untuk menindak lanjuti kesepakatan Penggugat dan Tergugat pada bulan Desember 2011, sebagaimana yang diuraikan pada posita 1 dan posita 2 diatas, dengan itikad baik dan tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun kemudian Tergugat menandatangani surat bukti kwitansi jual-beli tersebut pada tanggal 5 April 2012, yaitu mengenai harga jual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Kp. Padurenan 01

Hal. 2 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 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

RT 001/RW 012, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

6. Bahwa pada tanggal 21 April 2013, atas permintaan Tergugat, Penggugat kemudian membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), yang mana sejumlah uang tersebut menurut Tergugat akan dipergunakan untuk memperbaiki bangunan rumah yang rusak maupun atap rumah yang bocor, serta persiapan untuk melakukan transaksi jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Bahwa jumlah uang yang sudah diterima oleh Tergugat sehubungan dengan kesepakatan dengan Penggugat adalah sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah), yang mana pada bulan April 2013, ketika Penggugat mau melunasi/membayar kekurangannya kepada Tergugat yaitu sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah), dan selanjutnya Penggugat meminta Tergugat menepati janjinya agar dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah disepakati tersebut, sehingga sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat baik secara materiil maupun secara moriil;
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali bertemu dengan Tergugat baik secara kekeluargaan maupun meminta bantuan pihak Rukun Tetangga/Rukun Warga setempat guna menyelesaikan permasalahan tersebut, akan tetapi Tergugat sama sekali tidak mengindahkannya dan berusaha menghindari dari pokok permasalahan, bahkan terakhir Tergugat mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak akan menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut;
9. Bahwa kemudian dengan itikad baik Penggugat telah memberikan solusi kepada Tergugat atas permasalahan tersebut, yaitu agar Tergugat mengembalikan sejumlah uang milik Tergugat sebagaimana disebut pada posita 7 diatas dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat menolak dan tidak bersedia mengembalikan sejumlah uang milik Penggugat dengan seketika dan sekaligus, dan Tergugat dengan sikap arogan dan menantang menyatakan bahwa Penggugat memberikan sejumlah uang tersebut kepada Tergugat dengan cara bertahap, maka Tergugat juga akan membayarnya atau mengembalikan kepada Penggugat dengan cara bertahap, padahal berdasarkan fakta-fakta hukum di awal kesepakatan justru Tergugat yang meminta agar pembayaran harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut dilakukan secara bertahap, bukan atas inisiatif/permintaan Penggugat;

Hal. 3 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 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

10. Bahwa menurut hukum, jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai objek (benda) yang akan diperjualbelikan, yaitu sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana diuraikan posita 1 diatas, serta Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai harga objek (benda) tersebut dan Penggugat sudah membayar harga yang disepakati secara bertahap kepada Tergugat, dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum;
11. Bahwa suatu persetujuan sah apabila ada sepakat diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengadakan jual-beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Kp. Padurenan 01, RT 001, RW 012, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong atau membayarnya harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya secara bertahap kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada posita 7 diatas, dengan demikian hubungan hukum Penggugat dan Tergugat dalam bentuk kesepakatan tersebut adalah sah menurut hukum;
12. Bahwa menurut, semua persetujuan yang dibuat para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, serta persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 13338 KUHPerdara. Dalam hal ini Tergugat tidak melaksanakan persetujuan dengan itikad baik, dan telah mengingkari janji atau kesepakatan dengan Penggugat mengenai jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, sehingga menurut hukum Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk terhadap Penggugat;
13. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan prestasi atau tidak menepati janji sebagaimana yang telah disepakati dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan *wanprestasi* atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yang mana akibat perbuatan tersebut Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil;

Hal. 4 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 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

14. Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, yang mana menurut hukum Penggugat berhak menuntut pengembalian sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:
- Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah);
 - Ditambah dengan biaya, bunga, dan ongkos sebesar Rp5% X Rp305.000,00 (tiga ratus lima ribu rupiah) setiap bulan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);
 - Denda keterlambatan pengembalian sejumlah uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Tergugat tidak mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);
15. Bahwa untuk menjamin pembayaran sejumlah uang akibat dari *wanprestasinya* Tergugat, dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusionir*), serta guna mencegah Tergugat menghindar dari kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, dan adanya kekhawatiran akan itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya, baik berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak, maka menurut hukum patut dan sangat beralasan serta mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu:
- Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya/turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 7296/Kelurahan Pabuaran Surat Ukur Nomor 7161/Pabauran/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m² (seratus enam puluh empat meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01/RT 001/RW 012;
16. Bahwa apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum serta tidak terbantahkan kebenarannya, dan untuk

Hal. 5 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 K/Pdt/2015



menjamin kepastian hukum, mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbij voraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi;

Dalam Provisi:

- Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu:

1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya/turutannya sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Nomor 7296/Kelurahan Pabuaran, Surat Ukur Nomor 7161/Pabuaran/1999, tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m² (seratus enam puluh empat meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp, Padurenan 01/RT 001/RW 012;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan diletakkan atas harta kekayaan Tergugat;
3. Menyatakan hubungan hukum atau kesepatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang tanggal 29 Desember 2011, tanggal 8 Januari 2012, tanggal 3 Juni 2012, serta tanggal 21 April 2013, sah menurut hukum;
4. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi tanggal 5 April 2012 tentang jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7296, sah menurut hukum;
5. Menyatakan Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat berdasarkan surat bukti kwitansi pembayaran sebagaimana disebutkan pada petitum 3 diatas;
6. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk;
7. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat;
8. Menghukum Tergugat agar membayar sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:
 - Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah);
 - Ditambah dengan biaya, bunga, dan ongkos sebesar 5 % X Rp61.000,00 = Rp3.050.000,00 (tiga juta lima puluh ribu rupiah) setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

- Denda keterlambatan pengembalian sejumlah uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Tergugat tidak mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*downsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, jika ternyata Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvooraad bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

- Bahwa apa yang telah diuraikan dan didalilkan Tergugat Konvensi/ Penggugat dalam reconvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Reconvensi;
- Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi menolak dalil-dalil yang dimajukan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam reconvensi kecuali yang secara nyata-nyata diakui oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam reconvensi;
- Bahwa sebagaimana terungkap bahwa Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Reconvensi pada awalnya hanya memiliki hutang atau pinjaman dalam bentuk uang yang jumlahnya sebesar Rp35.000.000,00;
- Bahwa atas hutang pinjaman uang tersebut Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam reconvensi ada memberikan jaminan berupa sertifikat tanah atas nama almarhum suaminya, sertifikat atas tanah mana ada pada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam reconvensi;
- Bahwa atas hutang mana Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam reconvensi telah beberapa kali melakukan pembayaran secara mencicil;
- Bahwa atas kecurangan dan kekurangan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi maka hutang atau pinjaman Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat dalam reconvensi membengkak menjadi Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah) telah terjadi penggelembungan bunga sebesar hampir 60% (enam puluh persen) sesuatu yang tidak wajar namun Tergugat dalam

Hal. 7 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 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

Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dapat menerima jumlah tersebut sebagai hutang yang harus dibayarnya;

- Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bersedia membayar jumlah hutang yang telah dibengkakkan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yaitu sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah);
- Bahwa kemudian nyata-nyata Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau menerima pembayaran sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah) dari Tergugat dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tetap menahan jaminan sertifikat tanah atas nama almarhum suaminya;
- Bahwa tindakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau menerima pembayar dan tetap menahan sertifikat tanah jaminan merupakan perbuatan curang yang tidak adil apalagi diketahui bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi memaksakan agar hutang/pinjaman tersebut berubah menjadi jual beli atas tanah;
- Bahwa Perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi hendak menjadikan hutang pinjaman uang Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat ditolerier dan harus ditolak, tindakan sedemikian adalah bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan, perbuatan yang bersifat lintah darat yang diluar asas kepatuhan;
- Bahwa tanah dan rumah yang dijadikan jaminan hutang piutang merupakan tanah warisan dari almarhum suami yaitu Entong Alih dan ayah dari anak-anak yang merupakan para ahli waris dan apabila akan dijual harus ada kesepakatan/persetujuan para ahli waris;
- Bahwa Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah bersedia mengembalikan hutang/pinjaman yang sebesar Rp61.000.000,00 namun Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menolak dan tidak mau menerima pembayaran;
- Bahwa sangatlah wajar dan sesuai menurut hukum apabila Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar sisa hutang/pinjaman sebesar tersebut kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengembalikan dan menyerahkan secara serta merta sertifikat tanah jaminan hutang/pinjaman kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Hal. 8 dari 14 Hal. Putusan Nomor 2155 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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan menurut hukum uang sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah) adalah utang Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang harus dibayar kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Entang Alih Sertifikat Nomor 7296/Kelurahan Pabuaran Surat Ukur Nomor 7161/Pabuaran/1999/tertanggal 12 Oktober 1999, seluas 164 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Pabuaran, setempat dikenal dengan Kp. Padurenan 01/RT/RW 04;

Atau bilamana Majelis Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Cbn tanggal 21 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang tanggal 29 Desember 2011, tanggal 8 Januari 2012, tgl. 16 Januari 2012, tgl. 7 Februari 2012, tgl. 20 April 2012, tgl 3 Juni 2012 serta tanggal 21 April adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hubungan hukum atau kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk surat bukti Kwitansi tanggal 5 April 2012 tentang jual-beli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7296 sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah menerima sejumlah uang dari Penggugat berdasarkan surat bukti kwitansi pembayaran;
5. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penjual yang beritikad buruk;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat;



7. Menghukum Tergugat agar membayar sejumlah uang dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

- Sejumlah uang yang telah diterima Tergugat dari Penggugat, yaitu sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah):
- Ditambah dengan biaya, bunga dan ongkos sebesar $5\% \times \text{Rp}61.000.000,00 = \text{Rp}3.050.000,00$ (tiga juta lima puluh ribu rupiah), setiap bulan, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, jika ternyata Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

9. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp301.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 515/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 10 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Maret 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 515/Pdt/2014/PT.Bdg., jo. Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Maret 2015;



Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2015;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum, yaitu kesepakatan hutang piutang antara Tergugat dan Penggugat disulap dan dinyatakan sebagai perikatan Jual Beli karena terungkap bahwa permasalahan perkara antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah perkara hutang piutang hingga semestinya yang harus diterapkan berlaku dalam perkara *a quo* adalah hukum mengenai perikatan hutang piutang bukan hukum tentang perikatan jual beli sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* yang diuraikan dalam alinea pertama halaman 30 (dalam pokok perkara) terang dan jelas dinyatakan bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang hutang piutang antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sebagai pihak kreditur;
2. Bahwa telah terjadi *inkonsistensi Judex Facti* dalam alinea yang satu pertimbangan menyatakan bahwa pokok permasalahan perkara ini adalah mengenai hutang piutang namun dalam alinea lain pertimbangannya menyatakan masalah perkara ini adalah sebagai jual beli sebagaimana terurai dalam pertimbangannya pada alinea kedua halaman 30 yang pada pokoknya menyatakan bahwa uang yang telah diberikan kepada Tergugat adalah berupa angsuran atas sebuah rumah sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7296/Kelurahan Pabuaran seluas 164 m²;
3. Bahwa *Judex Facti* telah berlaku tidak adil dan melampaui kewenangannya dalam menerapkan hukum dimana diketahui bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah membuat perjanjian untuk jual beli atas sebuah rumah tempat tinggalnya namun mengakui menerima sejumlah uang secara bertahap dari Termohon Kasasi sebagai bentuk pinjaman dan merupakan hutang Pemohon Kasasi;
4. Bahwa kwitansi-kwitansi tanda terima hanyalah merupakan sebuah bukti tanda terima atas penyerahan sejumlah uang dan bukan merupakan sebuah



bentuk perjanjian, apalagi dalam perkara ini tidaklah mungkin kwitansi-kwitansi tanda terima dapat dinyatakan sebagai sebuah bentuk perjanjian jual beli atas sebuah rumah dan tanah;

5. Bahwa *Judex Facti* telah bertindak semena-mena dan tidak adil karena mengabaikan bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi dimana atas hutang kepada Termohon Kasasi tersebut telah pernah membayar dengan cara mencicil dan atau mengangsur;
6. Bahwa *Judex Facti* telah melampaui kewenangannya dimana *dwangsom* dikabulkan atas hutang piutang Pemohon Kasasi yang diperoleh dari Termohon Kasasi yang *nota bene* adalah sedang menjalankan praktek rentenir yang terlarang oleh undang-undang, bahwa mengabaikan hal sedemikian maka *Judex Facti* telah secara sempurna mendukung maraknya praktek rentenir yang menjerat leher masyarakat tersebut;
7. Bahwa *Judex Facti* telah berbuat tidak adil dan melampaui kewenangannya dimana *Judex Facti* menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar hutangnya kepada Termohon ditambah dengan *dwangsom* sedemikian rupa namun *Judex Facti* tidak serta merta menyatakan bilamana hutang sudah dibayarkan maka memerintahkan Termohon Kasasi untuk menyerahkan dan atau mengembalikan barang jaminan berupa sertifikat hak milik Nomor 7296 /Kelurahan Pabuaran kepada Pemohon Kasasi, seharusnya *Judex Facti* dalam amar putusannya juga memerintah kepada Termohon Kasasi untuk menyerahkan sertifikat termaksud kepada Pemohon Kasasi bilamana hutang Tergugat telah terbayar;
8. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dimana *Judex Facti* telah nyata-nyata mengabaikan gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi, bahwa tindakan mengabaikan gugatan rekonvensi sedemikian adalah sangat merugikan Pemohon Kasasi;
9. Bahwa kwitansi bukti tanda terima yang dianggap oleh *Judex Facti* sebagai bentuk perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sedangkan diketahui bahwa kwitansi-kwitansi dibuat dan atas rekayasa oleh Termohon Kasasi untuk mengelabui Pemohon Kasasi, dalam hal ini pembuatan kwitansi mengandung unsur paksaan (*dwang*) maka menurut Pasal 1323 KUHPerdara perjanjian sedemikian adalah batal menurut hukum;

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



Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa untuk sahnya jual beli atas tanah, maka jual beli tersebut harus dilakukan secara tunai, kontan dan terang, hal mana tidak terbukti adanya dalam perkara ini, bahwa telah benar adanya pembayaran sejumlah uang berdasarkan kwitansi, tidak cukup menunjukkan bahwa adanya jual beli *in casu* antara Tergugat dengan Penggugat atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Atikah, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 515/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 10 Februari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Cbn tanggal 21 Agustus 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Atikah, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 515/Pdt/2014/PT.Bdg., tanggal 10 Februari 2015, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 09/Pdt.G/2014/ PN.Cbn., tanggal 21 Agustus 2014;

MENGADILI SENDIRI:

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Termohon kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **12 April 2016** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, **Sudrajad Dimiyati, S.H.M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd./ Sudrajad Dimiyati, S.H.M.H.

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Materi | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |
| (lima ratus ribu rupiah) | |

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003