



**P U T U S A N**

**Nomor : 2536 K/PDT/2009**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**1. NY. MARY CHANDRA BHARWANI**, bertempat tinggal di Jalan Lombok No. 49 Bandung ;

**2. Tn. MURLI THAROOMAL BHARWANI**, bertempat tinggal di Jalan Lombok No. 49 Bandung ;

keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronggur Hutagalung, S.H., M.H., dkk., para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ronggur Hutagalung & Associates, berkantor di Jl. Jend. Sudirman No. 562 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2009 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/para Pembanding ;

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

**Ny. OEIJ POEIJ LING**, bertempat tinggal di Jl. Barata No. 10 Bandung ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

**d a n**

**PEGGY NATANAEL, S.H.**, Notaris berkantor di Jl. Ternate No. 9 Bandung ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III / Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah merupakan perseorangan yang mempunyai usaha menjual kain dengan kualitas ekspor, dan Tergugat I dan II adalah merupakan pemilik tempat jahit yang bernama Maharani Tailor, yang berkedudukan di Jalan Asia Afrika (Alun-alun) Bandung ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan II sejak tahun 1999 telah melakukan kerjasama dalam bentuk Penggugat sebagai penjual kain kualitas ekspor kepada Tergugat I dan II ;

Bahwa di dalam perjalanan kerjasamanya tersebut, Tergugat I dan II apabila mendapatkan pesanan dari pelanggan, Tergugat I dan II selalu mengambil kain dari Penggugat, dan sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan II, di mana Tergugat I dan II akan melakukan pembayaran dengan cara menggunakan cek yang dikeluarkan oleh Bank HSBC dan pembayaran tersebut dalam bentuk US \$ kepada Penggugat ;

Bahwa semakin lama, kerjasama tersebut terjalin antara Penggugat dan Tergugat I dan II, bukannya semakin memberikan keuntungan bagi Penggugat, malah sebaliknya, kerugian yang didapatkan oleh Penggugat dikarenakan semakin lama Tergugat I dan II mengambil kain dari Penggugat semakin banyak utang Tergugat I dan II dikarenakan Tergugat I dan II tidak dapat melakukan pembayaran dengan baik sehingga dengan ketidakdisiplinan Tergugat I dan II dalam melaksanakan pembayaran tersebut kepada Penggugat sehingga menimbulkan penumpukan utang yang pada akhirnya tidak dapat dibayar oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat ;

Bahwa terakhir kali Penggugat memberikan utang kain kepada Tergugat I dan II adalah pada bulan Agustus 2004 dan setelah bulan tersebut dikarenakan terlihat adanya ketidakmampuan dari Tergugat I dan II untuk melakukan pembayaran, maka Penggugat tidak lagi memberikan utang kain kepada Tergugat I dan II dan sampai bulan Agustus 2004 tersebut utang Tergugat I dan II adalah sebesar US \$ 124.000 dan dikarenakan begitu besarnya utang Tergugat I dan II kepada Penggugat, akhirnya Penggugat meminta kesediaan dari Tergugat I dan II untuk dapat membayarnya sehingga pada saat itu Tergugat I dan II memberikan 4 lembar cek yang dikeluarkan oleh Bank HSBC dengan total cek senilai US \$ 35.000, namun ternyata setelah Penggugat coba untuk mencairkan cek tersebut di Bank HSBC, cek tersebut tidak dapat dicairkan dengan alasan tidak ada dana ;

Bahwa setelah Penggugat mencoba untuk mencairkan cek yang diberikan oleh Tergugat I dan II yang nyatanya kosong, maka Penggugat mencoba untuk menemui Tergugat I dan II dan meminta pertanggungjawabannya, yang pada akhirnya diadakanlah pertemuan diantara Penggugat dan Tergugat I dan II, dan di dalam pertemuan tersebut terjadi kesepakatan yang isinya adalah Tergugat I dan II mengakui mempunyai utang kepada Penggugat dan dikarenakan Tergugat I dan II tidak mampu untuk melakukan pembayaran secara tunai

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Tergugat I dan II tidak mempunyai uang, maka Tergugat I dan II sepakat akan membayar utang tersebut dengan cara menyerahkan satu buah rumah yang beralamat di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling 3 A, dengan status rumah Hak Milik dari Tergugat I dengan sertifikat Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, dengan luas tanah 140 M2 ;

Bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II mengenai penyelesaian utang Tergugat I dan II kepada Penggugat, maka Penggugat dan Tergugat I dan II sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satu buah rumah yang tersebut di atas, dan Penggugat dan Tergugat I dan II sepakat untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli ini pada kantor notaris Tergugat III ;

Bahwa sesuai kesepakatan, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satu buah rumah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung dengan alamat Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling 3A yang berdiri di atas tanah Hak Milik seluas 140 M2 dari Tergugat I dan II kepada Penggugat dan perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilaksanakan oleh Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT dan Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Tergugat III pada tanggal 19 Agustus 2004 dengan Nomor Perjanjian 6 dan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pada intinya adalah Tergugat I dan II mengikatkan diri akan menjual kepada Penggugat yang dengan ini menerangkan akan menerima membeli dan menerima penyerahan dari Tergugat I dan II berupa sebidang tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung seluas 140 M2 yang terkenal sebagai persil yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling Nomor 3 A, dimana dalam :

Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan bahwa Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang jumlah uangnya dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini, dan diakui telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan betul dan lengkap, sehingga untuk pembayaran jumlah uang tersebut akta ini dinyatakan oleh para pihak berlaku pula sebagai kuitansinya ;

Jadi pada intinya, jual beli atas sebidang tanah dan bangunan terjadi dengan harga Rp. 500.000.000,- dan telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan II sebelum penandatanganan akta ini, dan diakui telah diterima oleh pihak Tergugat I dan II dari Penggugat dengan betul dan lengkap dan akta ini sebagai tanda terimanya ;

Pada Pasal 3 dijelaskan bahwa :

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

.....Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh dan tetap khusus untuk dan atas nama pihak pertama mengurus balik nama tersebut, menghadap instansi yang terkait, memberi keterangan-keterangan, mengajukan permohonan, menerima kembali uang tanggungan serta menandatangani surat-surat yang terkait dan selanjutnya melakukan segala hal yang dianggap perlu tanpa kecuali untuk menyelesaikan balik nama dan peralihan hak tersebut. Jadi pada intinya, hak tersebut telah berpindah dari Tergugat I dan II kepada Penggugat, dan Penggugat diberi hak untuk melakukan pengurusan semua hal termasuk balik nama dan peralihan hak, juga Penggugat diberi hak untuk melakukan dan menandatangani akta jual beli yang terkait dengan jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas ;

Bahwa pada tanggal yang sama pula Tergugat I dan II dan Penggugat membuat Surat Kuasa yang dibuatkan oleh Tergugat III dengan Akta No. 7 dimana dalam Surat Kuasa tersebut dijelaskan bahwa Tergugat I dan II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual melepaskan/mengalihkan hak dan menyerahkan atas sebidang tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung dengan luas 140 M2 tertulis atas nama Tergugat I (MARY CHANDRA BHARWANI) ;

Bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat I dan II membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 19 Agustus 2004 dengan nomor akta 4 dan Surat Kuasa dengan No. 6 yang dibuatkan oleh Tergugat III, seharusnya rumah tersebut dapat dikosongkan oleh Tergugat I dan II dikarenakan rumah tersebut sudah dijadikan alat pembayaran kepada Penggugat namun ternyata Penggugat melihat Tergugat I dan II tidak mau keluar dari rumah tersebut, maka Penggugat sepakat untuk membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, kepada Tergugat I dan II yang dibuat oleh Tergugat III dimana dalam akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut dijelaskan bahwa pihak pertama dalam hal ini Penggugat telah mengoperkan dan menyerahkan kepada Tergugat I dan II (Pihak Kedua) yang menerangkan dengan ini menerima pengoperan dan penyerahan, hak-hak yang dipunyai dan atau dapat dijalankan oleh pihak Penggugat (pihak pertama) dengan nama apapun tanpa kecuali, atas sebidang tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2, yang tertulis milik Tergugat I, berikut bangunan dan turutannya yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A, selanjutnya pengoperan dan penyerahan hak tersebut telah dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 500.000.000,- yang jumlah uangnya akan dibayar oleh Tergugat I dan II (pihak kedua) kepada Penggugat (pihak Pertama) selambat-lambatnya tanggal

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



19 Agustus 2005, dan apabila pada tanggal tersebut di atas Tergugat I dan II (pihak Kedua) tidak atau belum membayar jumlah harga yang telah ditentukan kepada Penggugat (pihak Pertama), maka perjanjian ini menjadi batal dan untuk keperluan tersebut maka para pihak akan saling melepaskan hak-haknya yang mereka punyai, dan apabila terjadi demikian dalam arti Tergugat I dan II (Pihak Kedua) tidak dapat membayar jumlah harga tersebut di atas, maka apabila masa sewa menyewa yang dimaksud telah berakhir maka Tergugat I dan II berkewajiban untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat, segera dan sekaligus bangunan rumah yang didiami oleh Tergugat I dan II ;

Bahwa di dalam Pasal 4 Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, dijelaskan bahwa para pihak telah saling setuju dan mufakat bahwa sertifikat tanda bukti hak atas tanahnya dipegang oleh Tergugat III sampai ada penyelesaian akhir mengenai perjanjian ini ;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 yang diperjanjikan dalam Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, dimana Penggugat mengoperkan haknya kepada Tergugat I dan II dan Tergugat I dan II pun telah menerimanya dengan baik, maka sesuai dengan apa yang diperjanjikan bahwa Tergugat I dan II akan melakukan pembayaran kepada Penggugat adalah selambat-lambatnya pada tanggal 19 Agustus 2005, dan apabila sampai dengan tanggal 19 Agustus 2005 tersebut Tergugat I dan II tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka segala hak atas pengoperan satu buah rumah tersebut menjadi batal adanya dan semua hak kembali kepada Penggugat ;

Bahwa pada kenyataannya sampai dengan tanggal 19 Agustus 2005, Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- kepada Penggugat, selain daripada itu, Tergugat I dan II juga tidak mau meninggalkan rumah yang seharusnya kembali menjadi milik Penggugat, dikarenakan sesuai dengan Pasal 1 Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dijelaskan apabila sampai dengan tanggal 19 Agustus 2005, Tergugat I dan II tidak dapat melakukan pembayaran maka segala hak atas pengoperan satu buah rumah tersebut menjadi batal adanya dan semua hak kembali kepada Penggugat karena tidak adanya itikad baik untuk menyelesaikan masalah tersebut ;

Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut yang dituangkan dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4, seharusnya pada tanggal 19 Agustus 2005 Tergugat I dan II telah meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut di atas, apabila Tergugat I dan II tidak dapat membayar sebesar Rp. 500.000.000,- kepada Penggugat namun nyatanya sampai dengan hari ini





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II tidak bersedia untuk keluar dari rumah tersebut dengan tanpa memberikan alasan yang jelas kepada Penggugat, padahal Penggugat telah melakukan dengan berbagai upaya agar Tergugat I dan II dapat keluar dari rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak ;

Bahwa Penggugat telah mengupayakan untuk meminta haknya kepada Tergugat I dan II secara baik-baik sejak tanggal 19 Agustus 2005 sampai dengan sekarang, namun nyatanya Tergugat I dan II tidak menyerahkan rumah tersebut dengan tanpa memberikan alasan yang pasti, dan Penggugat telah juga menghadap kepada Tergugat III dengan maksud dan tujuan untuk melaksanakan balik nama, dan atau untuk pengambilan sertifikat atas tanah dan bangunan hak milik No. 1575/Desa Sunter Agung yang beralamat di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kaling No. 3A yang secara notabene telah menjadi milik dari Penggugat dikarenakan Tergugat I dan II tidak dapat memenuhi kewajibannya, namun Tergugat III tidak bersedia untuk melaksanakan balik nama tersebut dengan alasan Tergugat III ingin Tergugat I dan II dan juga Penggugat hadir untuk melaksanakan proses balik nama atas tanah dan bangunan yang tersebut di atas, dan dikarenakan amat sangat sulitnya untuk menghubungi Tergugat I dan II, maka dikarenakan secara hukum Penggugat adalah sudah merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3A, maka Penggugat meminta kesediaan Tergugat III untuk dapat mengeluarkan dan memberikan sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut dan diserahkan kepada Penggugat, namun sampai dengan saat ini Tergugat III juga tidak memenuhi permintaan dari Penggugat, padahal sudah sangat jelas di dalam Pasal 1 bahwa Pengoperan dan penyerahan hak tersebut telah dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- dan akan Tergugat I dan II lakukan pembayaran kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 19 Agustus 2005, dan apabila pada tanggal 19 Agustus 2005 tersebut Tergugat I dan II tidak dapat memenuhi kewajibannya, dan apabila bangunannya dikuasai oleh Tergugat I dan II atas dasar perjanjian sewa menyewa, maka apabila sewa menyewa yang dimaksud telah berakhir, Tergugat I dan II, berkewajiban untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat, segera dan sekaligus bangunan rumah yang dimaksud dan dalam kesempatan ini, dan juga diperkuat dengan adanya Surat Kuasa No. 7 yang dibuat pada tanggal 19 Agustus 2004 oleh Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat I memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Pemberi Kuasa (Tergugat I) untuk

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual/melepaskan/mengalihkan hak dan menyerahkan atas sebidang tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2 dengan Sertifikat atas nama Tergugat I, jadi apabila berdasarkan pada Akta No. 4 tentang Penyerahan dan Pengoperan Hak yang kemudian diperkuat dengan Surat Kuasa No.7 dan Akta No. 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka rumah tersebut di atas adalah sudah sah menjadi milik dari Penggugat ;

Bahwa Tergugat I dan II telah menempati rumah tersebut melebihi dari yang diperjanjikan dan kelebihan waktu tersebut adalah selama 2 tahun 4 bulan, dan selama 2 tahun 4 bulan tersebut Tergugat I dan II tidak melaksanakan sewa atas penempatan rumah tersebut kepada Penggugat sehingga dengan perlakuan Tergugat I dan II tersebut kepada Penggugat amat sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa seharusnya Tergugat III tidak terpaku pada pernyataannya pada pasal 4 akta No. 4 tentang Penyerahan dan Pengoperan Hak, dimana dijelaskan bahwa sesuai kesepakatan sertifikat disimpan di Tergugat III sampai dengan perjanjian ini berakhir, seharusnya Tergugat III dapat mengambil kesimpulan, apabila Tergugat I dan II mempunyai itikad tidak baik terhadap Penggugat, maka Tergugat III harus bisa mengambil sikap dengan cara menyerahkan sertifikat atas rumah tersebut untuk menghindari rasa memiliki yang kemudian akan timbul pada Tergugat I dan II seperti saat ini, sehingga menimbulkan kesulitan untuk melakukan pengusiran terhadap Tergugat I dan II ;

Bahwa perbuatan Tergugat III tersebut telah menghilangkan rasa kenyamanan bagi Penggugat sehingga perbuatan Tergugat III tersebut menimbulkan perbuatan yang tidak menyenangkan dan rasa ketidaknyamanan ;

Bahwa dikarenakan Tergugat I dan II telah ingkar janji dan lalai dalam memenuhi kewajibannya, dan berdasarkan pada Pasal 1 Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, maka Penggugat mempunyai hak sepenuhnya atas rumah tersebut di atas ;

Bahwa tidak ada alasan bagi Tergugat III untuk tidak melaksanakan proses balik nama atas rumah tersebut di atas kepada Penggugat dan tidak ada alasan bagi Tergugat III untuk tetap menahan sertifikat atas rumah tersebut di atas dan diwajibkan untuk dapat menyerahkan kepada Penggugat guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan II ;

Bahwa atas perlakuan Tergugat I dan II yang tidak mempunyai itikad baik terhadap penyelesaian perkara tersebut di atas, maka Penggugat telah mengalami kerugian yang begitu besar, untuk itu Penggugat meminta

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggantian uang sewa atas rumah yang sampai dengan saat ini telah ditempati oleh Tergugat I dan II dengan cuma-cuma sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa atas semua perbuatan Tergugat I dan II yang telah cedera janji tersebut kepada Penggugat sudah sangat jelas sekali merugikan bagi Penggugat untuk itu wajar apabila Penggugat meminta penggantian kerugian Imaterial kepada Tergugat I dan II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

Primair :

1. Menyatakan sah dan berlakunya Akta No. 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada tanggal 19 Agustus 2004, Akta No. 7 tentang Surat Kuasa yang dibuat tanggal 19 Agustus 2004 dan Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak yang dibuat pada tanggal 20 September 2004 ;
2. Menghukum Tegugat I dan II untuk menyerahkan tanah dan bangunan berikut turutannya, atas tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2 yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A, kepada Penggugat seutuhnya dan segera ;
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;
4. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi yang sifatnya immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat III untuk melakukan balik nama terlebih dahulu yang kemudian menyerahkan Sertifikat asli atas tanah hak milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2, yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A kepada Penggugat, segera dan seutuhnya ;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ;
7. Menyetakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding ;

Subsidair :

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009





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

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Konvensi di atas merupakan satu kesatuan dan termuat pula dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat dR/Tergugat I dan II dK mempunyai hutang kepada Tergugat dR/Penggugat dK hutang mana timbul akibat belum dibayarnya pembelian kain dari Tergugat dR/Penggugat dK ;
3. Bahwa untuk menyelesaikan hutang Penggugat dR/Tergugat I dan II dK kepada Tergugat dR/Penggugat dK maka antara Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK telah sepakat bahwa hutang Penggugat dR/Tergugat I dan II dK tersebut akan dibayar dengan :

"Sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Miik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 yang terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Desa Sunter Agung tercatat atas nama Mary Chandra Bharwani (Tergugat I), setempat dikenal dengan persil yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling Nomor : 3 a"

Untuk itu antara Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK telah melaksanakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat dR/Tergugat III dK dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

4. Bahwa dengan diserahkannya tanah dan bangunan rumah Sertifikat No. 1575/Desa Sunter Agung serta dengan dilaksanakannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, maka hutang Penggugat dR/Tergugat I dan II dK kepada Tergugat dR/Penggugat dK telah dibayar lunas ;
5. Bahwa setelah Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK melaksanakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 ternyata satu bulan kemudian tepatnya pada tanggal 20 September 2004 Tergugat dR/Penggugat dK telah mengoperkan dan menyerahkan kembali semua hak-hak yang dimiliki Tergugat dR/Penggugat dK yang timbul dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 tersebut kepada Penggugat dR/Tergugat I dan II dK berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2004 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat dR/Tergugat III dK dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

6. Bahwa dengan dilaksanakannya Akta Pengoperan dan penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 seingga segala hak-hak yang dimiliki Tergugat dR/Penggugat dK atas sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 telah beralih kepada Penggugat dR/Tergugat I dan II sehingga Tergugat dR/Penggugat dK hanya mempunyai hak untuk menagih harga dari pengoperan dan penyerahan hak tersebut yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) oleh karena itu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Bahwa di dalam Pasal 1 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No.4 tanggal 20 September 2004 disebutkan bahwa harga pengoperan dan penyerahan hak sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan dibayar Penggugat dR/Tergugat I dan II dK kepada Tergugat dR/Penggugat dK selambat-lambatnya pada tanggal 19 Agustus 2005, apabila pada tanggal 19 Agustus 2005 Penggugat dR/Tergugat I dan II dK tidak membayar uang harga pengoperan dan penyerahan hak tersebut maka perjanjian tersebut menjadi batal dengan melepaskan hak-hak berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan :

## Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ;

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan pada hakim ;

Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian ;

## Pasal 1338

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;

9. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas, maka suatu perjanjian timbal balik walaupun di dalam perjanjian tersebut disebutkan tentang syarat batal, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi pembatalannya harus dimohonkan kepada hakim atau karena adanya kesepakatan kedua belah pihak ;
10. Bahwa a quo dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 walaupun dalam Pasal 1 disebutkan adanya syarat batal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPerdara Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 tidak batal demi hukum akan tetapi pembatalannya harus dimohonkan kepada hakim atau karena adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK yang dituangkan dalam Akta tersendiri untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 ;
11. Bahwa ternyata antara Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dengan Tergugat dR/Penggugat dK tidak pernah ada kesepakatan yang tertuang dalam akta tersendiri yang bertujuan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 ataupun tidak pernah ada putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004, oleh karena itu Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 adalah sah dan mengikat ;
12. Bahwa dengan diserahkannya seluruh hak-hak Tergugat dR/Penggugat dK atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat No. 1575/Desa Sunter Agung kepada Penggugat dR/Tergugat I dan II dK berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
13. Bahwa oleh karena Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 adalah sah dan berkekuatan hukum, maka tanah dan bangunan rumah sertifikat No. 1575/Desa Sunter Agung menjadi milik Penggugat dR/Tergugat I dan II dK, oleh karena itu sangat patut agar Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dinyatakan selaku pemilik yang sah atas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Miik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 yang terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Desa Sunter Agung tercatat atas nama Mary Chandra Bharwani (Tergugat I), setempat dikenal dengan persil yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling Nomor : 3 a" ;

14. Bahwa oleh karena Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 adalah sah dan berkekuatan hukum maka sangat patut Penggugat dR/Tergugat I dan II dK dihukum untuk membayar uang pengoperan dan penyerahan hak berdasarkan Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat dR/Penggugat dK.

15. Bahwa adalah patut Tergugat dR/Penggugat dK dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dR/Tergugat I dan II dK menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Rekonsensi Penggugat dR/Tergugat I dan II dK secara keseluruhan ;
2. Menyatakan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 dan tidak berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat dR/Tergugat I dan II dK selaku pemilik yang sah atas : "Sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Miik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 yang terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Desa Sunter Agung tercatat atas nama Mary Chandra Bharwani (Tergugat I), setempat dikenal dengan persil yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling Nomor : 3 a" ;
5. Menghukum Penggugat dR/Tergugat I dan II dK untuk membayar harga Pengoperan dan Penyerahan Hak berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat dR/Penggugat dK ;
6. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar biaya perkara ;

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009

#### 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)



Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi paada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan para pihak (baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II), dengan demikian tidak patut Tergugat III dijadikan pihak dalam perkara ini. Setidak-tidaknya hanya sebagai/dijadikan Turut Tergugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 21/PDT.G/2008/PN.BDG tanggal 04 Juni 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam konvensi untuk sebagian ;

Menyatakan sah dan berlakunya Akta No. 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Agustus 2004 dan Akta No. 7 tentang Surat Kuasa tanggal 19 Agustus 2004.

Menghukum Tegugat I dan II untuk menyerahkan tanah dan bangunan berikut turutannya, yaitu tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2 yang terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A, Desa Sunter Agung Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, kepada Penggugat seutuhnya dan segera ;

Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;

Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat asli atas tanah hak milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2, Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 terletak di Komplek PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A kepada Penggugat, segera dan seutuhnya ;

Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III dalam konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 409.000,- (empat ratus sembilan ribu rupiah) ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II/para Pembanding, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 30/Pdt/2009/PT.Bdg tanggal 29 April 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II/para Pembanding pada tanggal 03 Juni 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 22/Pdt/KS/2009/PN.Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 01 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan II/para Pembanding namun tidak mengajukan jawaban memori kasasi ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

Bahwa keberatan dalam Memori Kasasi ini didasarkan kepada Pasal 30 Huruf a dan b Undang-undang No. 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yaitu : " tidak berwenang atau melampaui batas wewenang "dan" salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku" ;

Bahwa Tergugat I dan II dK/para Penggugat dR/para Pembanding/para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Yudex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding halaman 4 dan 5 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca Memori Banding dari Tergugat I dan II dalam Konvensi / Penggugat I dan II dalam Rekonvensi / Para Pembanding tersebut ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan secara lebih mendasar, karena sifatnya hanya pengulangan saja terhadap hal-hal yang telah disampaikan di dalam persidangan Pengadilan Negeri Bandung dan segalanya telah secara jelas dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut ;

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas secara keseluruhannya, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 4 Juni 2008 Nomor : 21/Pdt.G/2008/PN. Bdg., serta memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding tertanggal 1 Desember 2008, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukum tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding ;

Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti tersebut sudah melanggar ketentuan hukum berlaku oleh karena Yudex Facti tidak menerapkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b UU No. 14 Tahun 1985 Jo. UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa :
  - Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca Memori Banding dari Tergugat I dan II dalam Konvensi / Penggugat I dan II dalam Rekonvensi / Para Pembanding tersebut ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan secara lebih mendasar, karena sifatnya hanya pengulangan saja terhadap hal-hal yang telah disampaikan di dalam persidangan Pengadilan Negeri Bandung dan segalanya telah secara jelas dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut ;
  - Pengadilan tinggi berpendapat setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara secara keseluruhan, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 4 Juni 2008 Nomor : 21/Pdt.G/2008/PN. Bdg., serta memperhatikan surat Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding tertanggal 1 Desember 2008, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi ;
2. Bahwa menurut hukum acara jo ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang pengadilan ulangan Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 mengatur bahwa dalam pemeriksaan ulangan/Banding adalah untuk memeriksa kembali perkara secara keseluruhan baik gugatan, jawaban, bukti-bukti, putusan maupun keberatan-keberatan yang diajukan dalam Memori Banding, bukan untuk mencari hal-

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



hal baru sebagaimana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding ;

3. Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding yang mempertimbangkan bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan secara lebih mendasar, karena sifatnya hanya pengulangan saja terbukti sudah bertentangan dengan Ketentuan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 oleh karenanya pertimbangan hukum Yudex Facti haruslah dibatalkan ;

Bahwa Tergugat I dan II dK/para Penggugat dR/para Pembanding/para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Yudex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding hal. 4 dan 5 Jo. putusannya Hakim Tingkat Pertama halaman 23 alinea pertama yang mempertimbangkan :

"Menimbang, bahwa dari ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 tersebut, telah ternyata bahwa tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung berikut bangunan dan turutannya telah dioperkan dan diserahkan oleh pihak Penggugat kepada Pihak Tergugat dan diterima dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang akan dibayar lunas oleh pihak Tergugat I dan II selambat-lambatnya tanggal 19 Agustus 2005. apabila pihak Tergugat I dan II tidak atau belum membayar pada tanggal 19 Agustus 2005, maka Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan hak tersebut menjadi batal, dalam hal ini Pihak Tergugat I dan Tergugat II terhitung hari pelunasannya akan memperoleh hak atas keuntungannya atau pendapatan atas Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung berikut bangunan dan turutannya, ternyata sampai gugatan ini diajukan Pihak Tergugat I dan Tergugat II belum memenuhi kewajibannya yaitu membayar uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Pihak Penggugat untuk pelunasan sehubungan dengan Pengoperan dan Penyerahan hak atas tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung berikut bangunan dan turutannya, dengan demikian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan Hak, Perjanjian Pengoperan Hak atas tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung berikut agunannya dan turutannya menjadi batal, oleh karena itu Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan Hak atas tanah hak milik No. 1575/Desa Sunter Agung berikut bangunan dan turutannya, antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam, Akta Notaris No. 4 tanggal 20 September 2004 harus dinyatakan batal, sehingga Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat" ;

Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti tersebut sudah melanggar ketentuan Pasal 178 HIR karena sudah bertentangan dengan Posita maupun



Petitum angka 1 Gugatan oleh karena itu pertimbangan hukum Yudex Facti haruslah dibatalkan, dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Yudex Facti mempertimbangkan bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2) dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat baik kepada Penggugat dK/ Tergugat dR/Termohon Kasasi maupun kepada Tergugat I dan II dK/ Penggugat dR/para Pemohon Kasasi, yang didasarkan pada Pasal 1 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2) yang menyebutkan bila Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi belum membayar uang pengoperan dan penyerahan hak sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) hingga tanggal 19 Agustus 2005 maka Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 batal ;
2. Bahwa Hakim dalam mengambil keputusan terikat kepada ketentuan Pasal 178 HIR yang dalam ayat 2 dan 3 menyebutkan :
  - (2) Hakim itu wajib mengadili segala bahagian tuntutan ;
  - (3) Ia dilarang akan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tiada dituntut, atau akan meluluskan lebih dari pada yang dituntut ;
3. Bahwa ternyata dan terbukti di dalam posita gugatan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi, tidak satupun dalil Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi yang mendalilkan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2), bahkan di dalam petitum gugatan butir 1, Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi telah meminta agar : " Menyatakan sah dan berlakunya Akta No. 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada tanggal 19 Agustus 2004, Akta No. 7 tentang Surat Kuasa yang dibuat tanggal 19 Agustus 2004 dan Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak yang dibuat pada tanggal 20 September 2004 ;
4. Bahwa dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Yudex Facti yang mempertimbangkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2) batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terbukti sudah bertentangan dengan Petitum Gugatan butir 1, oleh karenanya pertimbangan hukum Yudex Facti tersebut haruslah dibatalkan ;
5. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti yang membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2) terbukti sudah melebihi kewenangannya karena telah mengabulkan apa yang tidak diminta/dituntut, sehingga pertimbangan hukum Yudex Facti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR karena bertentangan dengan Petitum Gugatan butir 1 ;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan :

Pasal 1266.

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ;

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan pada hakim ;

Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian ;

Pasal 1338

Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;

Bahwa dari ketentuan tersebut dengan tegas menyatakan bahwa suatu Perjanjian yang dibuat secara sah, tidak batal demi hukum akan tetapi untuk membatalkannya harus dimohonkan pembatalannya kepada Hakim, dan ternyata serta terbukti dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi, tidak satupun bukti yang membuktikan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2) telah dibatalkan dan bahkan Petitum Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi butir 1 telah meminta agar menyatakan sah dan berlaku Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004, jangan demikian terbukti pertimbangan hukum Yudex Facti yang membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 sudah bertentangan dengan Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPdata serta Petitum Gugatan butir 1, oleh karena itu pertimbangan hukum Yudex Facti haruslah dibatalkan ;

Bahwa Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan hukum Yudex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding hal. 4 dan 5 Jo putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 24, yang mempertimbangkan :

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas telah ternyata pihak Penggugat dan Tergugat I dan II telah melakukan Jual Beli atas tanah Hak Milik

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1575/Desa Sunter Agung seluas 140 M2 berikut bangunan dan turunannya, terletak di kompleks PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3A di Desa Sunter Agung Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, sertifikat tanda bukti hak tanggal 7 Desember 1985, Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 dan dengan dibatakannya perjanjian pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tersebut sebagaimana tersebut dalam Akta No. 4 tanggal 20 September 2004, maka sesuai dengan Pasal 3 sub a akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, mulai hari jual beli dilaksanakan, tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, sertifikat tanda bukti hak tanggal 7 Desember 1985, Gambar Situasi tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 berikut bangunan dan turunannya menjadi Hak Milik Penggugat yang pada saat itu juga berpindah tangan kepada pihak Penggugat dan harus diserahkan oleh pihak Tergugat I dan II dalam keadaan bebas dari beban-beban apapun juga bebas dari sitaan-sitaan. Oleh karena itu permohonan Penggugat agar Tergugat I dan II dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta turunannya, atas tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung seluas 140 M2 berikut bangunan dan turunannya, terletak di kompleks PT. Agung Podomoro Blok D2 Kavling No. 3 A kepada Penggugat seutuhnya dan segera dapat dikabulkan " ;

"Menimbang, bahwa Akta No. 6 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat pada tanggal 19 Agustus 2004, Akta No. 7 tentang Surat Kuasa yang dibuat pada tanggal 19 Agustus 2004 dan Akta No. 4 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak yang dibuat pada tanggal 20 September 2004, semuanya dibuat di hadapan Notaris M. Peggy Natanael, SH. Secarah sah. Oleh karena itu permohonan Penggugat agar akta-akta tersebut dinyatakan sah berlakunya dapat dikabulkan kecuali Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak seperti yang telah dipertimbangkan tersebut di atas. Dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I dan II untuk membayar utang kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan Hak sebagaimana tersebut dalam Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 harus dinyatakan batal. Oleh karena itu Akta No. 4 tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya" ;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut telah melanggar ketentuan hukum pembuktian sehingga salah dalam menilai alat bukti dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 14-8-1957 No. 143 K/Sip/1956 yang mempertimbangkan : Soal penafsiran suatu surat

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009

#### 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)



pada umumnya bersifat kenyataan yang tidak takluk pada kasasi, kecuali jika dalam cara penafsirannya telah dilanggar hukum/undang-undang" ;

2. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti mempertimbangkan bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 (bukti T.II -1 yang sama dengan bukti P-1) dan dengan dibatalkannya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak atas tanah tersebut sebagaimana tersebut dalam Akta No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.II -2), maka sesuai dengan Pasal 3 sub a akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 (bukti T.II -1 yang sama dengan bukti P-1), mulai hari Jual Beli dilaksanakan, tanah Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung menjadi milik Penggugat dK/Tergugat dR/ Termohon Kasasi sehingga tuntutan Penggugat dK/Tergugat dR/ Termohon Kasasi agar Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi segera menyerahkannya kepada Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi seutuhnya dan segera dapat dikabulkan ;
3. Bahwa ternyata dan terbukti sebagaimana telah diuraikan dalam keberatan Pertama di atas, bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti yang membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.II -2), terbukti telah melampaui kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat 3 karena sudah bertentangan dengan Petitum Gugatan butir 1 serta Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPdata, maka sesuai dengan Petitum Gugatan Angka 1, Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 harus dinyatakan sah dan berlaku ;
4. Bahwa berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.II -2) terbukti atas tanah SHM No. 1575/Ds. Sunter Agung yang semula telah dijual kepada Penggugat dK/Tergugat dR/ Termohon Kasasi berdasarkan Bukti-TI.II-1 yang sama dengan bukti P-1 berupa Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 telah doper dan diserahkan kembali oleh Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi sehingga semua hak-hak yang diperoleh Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi dari Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli beralih kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi menghuni dan menempati tanah dan bangunan SHM No. 1575/Ds. Sunter Agung adalah sah menurut hukum ;
5. Bahwa dengan dioper dan diserahkan kembali hak-hak Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dR/para Pemohon Kasasi atas tanah dan bangunan SHM No. 1575/Ds. Sunter Agung sehingga tanah dan bangunan tersebut menjadi milik Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi, oleh karena itu hak Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi adalah menuntut dan menagih uang harga dari pengoperan dan penyerahan hak sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi bukan menuntut penyerahan dan pengosongan sebagaimana gugatan dalam perkara ini ;

6. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Yudex Facti yang mengabulkan tuntutan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi agar Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi menyerahkan tanah dan bangunan tersebut seutuhnya dan segera kepada Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi terbukti tidak berdasar hukum dan sudah bertentangan dengan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.I.II -2), oleh karena itu pertimbangan hukum Yudex Facti haruslah dibatalkan ;

Bahwa Tergugat I dan II dK/para Penggugat dR/para Pembanding/ sekarang para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Yudex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding hal. 4 dan 5 Jo. putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 25 alinea pertama sampai dengan alinea ketiga yang mempertimbangkan :

"Menimbang, bahwa Pasal 2 Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli menentukan bahwa pihak kedua (Penggugat) mengizinkan kepada pihak pertama (Tergugat I dan II) untuk mempergunakan tanah dan bangunan tersebut untuk dihuni, dengan suatu perjanjian berupa perjanjian sewa-menyewa dengan jumlah yang akan diatur kemudian diantara para pihak sendiri secara musyawarah dan mufakat. Dengan demikian terhitung sejak diadakan jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, pihak Tergugat I dan II statusnya bukan sebagai Pemilik melainkan sebagai Penyewa" ;

"Menimbang, bahwa ternyata di persidangan tidak ditemukan fakta tentang bagaimana pengaturan sewa-menyewa dan berapa harga sewa yang dibayar oleh Tergugat I dan II kepada pihak Penggugat. Namun demikian dengan ditempatinya tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I dan II tanpa adanya pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat I dan II, tentunya hak ini merupakan kerugian bagi pihak Penggugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009

#### 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)



jika permintaan Penggugat agar Tergugat I dan II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, dapat dikabulkan" ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 19 Agustus 2004 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, Pihak Tergugat I dan Tergugat II statusnya bukan lagi sebagai pemilik melainkan sebagai penyewa. Dengan demikian Tergugat I dan II telah menyewa objek jual beli tersebut selama  $\pm$  3 tahun 9 bulan. Kalau Penggugat meminta kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka Pengugat telah menentukan harga sewa objek jual beli tersebut  $\pm$  sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk satu tahunnya, dan dengan memperhatikan harga jual beli tanah dan bangunan serta letak obyek jual beli yaitu di Komplek PT. Agung Podomoro di Desa Sunter Agung Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, maka permintaan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut adalah patut dan pantas untuk dikabulkan ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat 3 HIR dan Petitum Gugatan butir 1 serta hukum Pembuktian sehingga salah dalam menilai alat bukti, dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti mempertimbangkan :

"..... dengan adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 19 Agustus 2004 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Akta No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, Pihak Tergugat I dan Tergugat II statusnya bukan lagi sebagai Pemilik melainkan sebagai Penyewa. Dengan demikian Tergugat I dan II telah menyewa objek jual beli tersebut selama  $\pm$  3 tahun 9 bulan. Kalau Penggugat meminta kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), maka Pengugat telah menentukan harga sewa objek jual beli tersebut  $\pm$  sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk 1(satu) tahunnya, dan dengan memperhatikan harga jual beli tanah dan bangunan serta letak obyek jual beli yaitu di Komplek PT. Agung Podomoro di Desa Sunter Agung Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya maka permintaan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut adalah patut dan pantas untuk dikabulkan' ;

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam keberatan pertama di atas, bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti yang membatalkan Akta



Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.II -2) terbukti telah melampaui kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat 3 karena sudah bertentangan dengan Petitum Gugatan butir 1 serta Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPerdara sehingga pertimbangan hukum Yudex Facti tersebut haruslah dibatalkan ;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 (bukti T.II -1 yang sama dengan bukti P-1) pada pokoknya menyebutkan bahwa Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi memberi ijin kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi untuk menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan objek Pengikatan Jual Beli dengan suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang harganya akan ditentukan kemudian sesuai dengan kesepakatan secara musyawarah dan mufakat ;
4. Bahwa sebelum Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi dengan Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi membuat perjanjian sewa menyewa, ternyata dan terbukti tidak lama kemudian sekitar  $\pm 1$  (satu) bulan setelah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004 (bukti T.II -1 yang sama dengan bukti P-1) tepatnya pada tanggal 20 September 2004, Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi telah mengoperkan dan menyerahkan hak-haknya atas tanah dan bangunan SHM No. 1575/Ds. Sunter Agung (objek pengikatan Jual beli) kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 (Bukti T.II -2), sehingga tanah dan bangunan tersebut kembali menjadi milik Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi ;
5. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi menempati dan mempergunakan tanah dan bangunan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi tidak berhak untuk menuntut uang sewa kepada Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi dan hak Penggugat dK/Tergugat dR/ Termohon Kasasi adalah menuntut uang harga Pengoperan dan Penyerahan Hak sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dari Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi, oleh karena itu pertimbangan hukum Yudex Facti yang mengabulkan tuntutan ganti rugi berupa uang sewa tidak berdasar hukum sama sekali dan haruslah dibatalkan ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 864/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975 dan No. 459/Sip/ 1975 tanggal 18 September 1975 menyebutkan bahwa tuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila Penggugat dapat membuktikan kerugiannya secara rinci ;
7. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi, terbukti tidak satupun bukti yang dapat membuktikan kerugian Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi secara rinci, dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Yudex Facti yang mengabulkan tuntutan ganti rugi tanpa ada bukti yang merinci kerugian tersebut sudah bertentangan dengan hukum Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 864/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, No.459/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 sehingga pertimbangan hukum Yudex Facti haruslah dibatalkan ;
8. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi tidak satupun bukti yang membuktikan adanya perjanjian sewa menyewa dimana harga sewanya telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 19 Agustus 2004, dengan demikian tidak satupun bukti yang dapat membuktikan adanya kerugian Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara rinci ;
9. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti mengabulkan tuntutan ganti rugi berupa uang sewa sebesar Rp. 150.000.000,- karena menurut Yudex Facti Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi telah menyewa sejak jual beli selama  $\pm$  3 tahun 9 bulan dan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi telah menentukan harga sewa Rp. 40.000.000,- untuk setahunnya ;
10. Bahwa di dalam Posita butir 16 dan 22 gugatan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi menyebutkan bahwa Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi telah menempati selama 2 tahun 4 bulan sehingga Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi mengalami kerugian sebesar Rp. 150 000.000,-, bukan 3 tahun 9 bulan sebagaimana pertimbangan hukum Yudex Facti dan juga di dalam Posita gugatan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi tidak pernah mendalilkan adanya uang sewa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk setahunnya ;
11. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Yudex Facti yang mempertimbangkan adanya Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/Pemohon Kasasi menempati selama 3 tahun 9 bulan dan Uang sewa sebesar

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009



Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk setahunnya adalah keinginan dari Yudex Facti itu sendiri yang berusaha untuk merinci sendiri kerugian Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi agar sesuai/cocok dengan tuntutan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

12. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan "Tergugat I dan II dK/Penggugat dR/para Pemohon Kasasi menempati selama 3 tahun 9 bulan dan Uang sewa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) terbukti sudah bertentangan dengan posita gugatan Penggugat dK/Tergugat dR/Termohon Kasasi dan Yudex Facti sudah melampaui kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat 3 HIR, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti haruslah dibatalkan ;

Bahwa Tergugat I dan II dK/para Penggugat dR/para Pembanding/sekarang para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding hal. 4 dan 5 Jo. putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 26 alinea keempat dan kelima, yang mempertimbangkan :

"Menimbang, bahwa dalam gugat rekonsensi, Penggugat rekonsensi mohon agar Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, menyatakan Penggugat dalam rekonsensi selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 1575/Desa Sunter Agung, seluas 140 M2, sebagaimana diuraikan dalam G.S. tanggal 12 Januari 1982 No. 55/1982 yang terletak di Desa Sunter Agung Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, dan mohon agar Penggugat Rekonsensi dihukum untuk membayar harga pengoperan dan penyerahan Hak berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 20 September 2004 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat dalam Rekonsensi" ;

"Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut pada pertimbangan dalam Konvensi maka Majelis Hakim tidak sependapat dengan pendapat Penggugat dalam rekonsensi seperti yang diuraikan dalam gugatan rekonsensi, yang mana pendapat tersebut di atas telah dipergunakan oleh Penggugat rekonsensi sebagai dasar dalam mengajukan permohonan dalam gugat rekonsensi. Oleh karena itu maka tidak cukup alasan bagi majelis untuk mengabulkan permohonan Penggugat dalam rekonsensi



tersebut di atas, dan permohonan Penggugat dalam rekonvensi tersebut harus ditolak” ;

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

Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar ;
- Pengambilalihan pertimbangan Judex Facti tingkat I oleh Judex Facti tingkat banding sebagai pembenaran/kesesuaian pendapat bukan suatu kesalahan penerapan hukum ;
- Perjanjian berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu Pasal 1 akta No. 4 tanggal 20 September 2004 yang memuat ketentuan bahwa perjanjian menjadi batal jika pihak Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi tidak membayar jumlah harga yang dijanjikan telah diinterpretasikan/diterapkan/dipahami secara benar oleh Judex Facti, oleh karena itu keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan Judex Facti terhadap makna dan akibat-akibat dari Pasal 1 akta No. 4 harus ditolak ;

Keberatan-keberatan lainnya juga harus ditolak karena pada pokoknya dalil-dalil yang hendak mengingkari pemenuhan perjanjian yang telah dibuat, padahal perjanjian harus ditepati ;

Bahwa selebihnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **NY. MARY CHANDRA BHARWANI, dk.**, tersebut harus ditolak ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. NY. MARY CHANDRA BHARWANI, 2. Tn. MURLI THAROOMAL BHARWANI** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **24 Maret 2010** oleh **I MADE TARA, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M.**, dan **Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **RITA ELSY, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M.**  
ttd./ **Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S.**

K e t u a ,

ttd./ **I MADE TARA, S.H.**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti ,  
ttd./ RITA ELSY, S.H., M.H.

**Biaya Kasasi :**

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

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH S.H. M.H.**  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 2536 K/Pdt/2009