



P U T U S A N

No. 1651 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

NY. ENDANG PRAMUHASTUTI, bertempat tinggal di Amerta VII. No.6, Jombor Selatan, Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JOKO PITONO, S.H., Advokat**, berkantor di Perumahan Jati Baru, No.10. Rt.08, Wonokromo, Pleret, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING, bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono No.623, Karangkidul, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **DYAH SETYANWATI, SH. dkk. Para Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum** pada kantor Advokat "Dyah Setyanwati, SH. & Associates" beralamat di Jl. Ireda No.28 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2008 ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa pada tanggal 01 April 1993 telah terjadi suatu tindakan sepihak (eenzijdig) dari Alm. **HADI GUNAWAN** ketika semasa hidupnya yaitu dengan dalih adanya jual beli antara Penggugat dengan **HADI GUNAWAN** (ayah Tergugat) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/DPK/1993 dengan di atas namakan kepada anak kandungnya yang bernama **Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING** (Tergugat) sebagai pembeli dan yang dibuat oleh **Ny. SULISTYAH SUDARMADI, SH. Notaris/PPAT** di Sleman terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.M 972/Caturtunggal seluas 8.810 m², terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Dan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, anehnya bahwa para pihak, baik penjual dan pembelinya tidak dihadirkan/dihadapkan ke muka Notaris/PPAT, baru 10 (sepuluh) hari kemudian pembelinya, yang dalam hal ini di atas namakan anak kandungnya HADI GUNAWAN, yakni Tergugat yang datang sendiri ke kantor Notaris untuk menandatangani karena Akte Jual Beli tersebut dibubuhkan di atas meterai pertanggal 11 April 1993, bahwa oleh karena Jual Beli tersebut dilakukan dengan rekayasa (anti dateren) achteruit dateren tersebut adalah tidak secara wajar yaitu jual beli secara fictief perbuatan pura-pura (schijnhandeling) dan tidak secara terang benderang maka jual belinya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum (NIETIG). Yang dalam perkara ini disebut obyek sengketa ;

Bahwa selanjutnya dengan perjalanan waktu, sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman pun juga tidak pernah terjadi pembayaran sejumlah uang atas harga obyek sengketa tersebut, bahkan ketika Penggugat pernah menegur kepada HADI GUNAWAN masalah ini, dijawab oleh HADI GUNAWAN bahwa jual beli atas obyek sengketa dimaksud adalah asal usulnya dari hutang piutang yaitu untuk menjamin hutang Penggugat kepada HADI GUNAWAN di mana antara Penggugat dan HADI GUNAWAN keduanya adalah pemegang saham di CV. WONDATEX yang beralamat di Jl. Kapas No.1 Janti Caturtunggal, Depok Sleman, sehingga dengan demikian jual beli tersebut ternyata dikaitkan/asalnya dari suatu perbuatan hutang piutang antara HADI GUNAWAN dan PENGGUGAT, itupun juga tidak secara jelas, hutang yang mana, apakah hutang secara pribadi atau hutang dengan perusahaan CV. WONDATEX, padahal yang mengelola (beheren) ditangani oleh HADI GUNAWAN (ayah Tergugat) sendiri ketika ia masih sendiri, yang pengelolannya tidak secara transparan (open management) artinya tidak pernah ada laporan yang transparan, sehingga ia begitu mudahnya mengatakan Perusahaan yang diurus sendiri adalah rugi, tetapi tidak didukung sama sekali dengan bukti-bukti pendukung yang akurat, sehingga sangat meragukan kebenarannya ;

Bahwa dengan dasar alasan tersebut di atas kemudian HADI GUNAWAN mendalihkan bahwa selama perjalanan waktu pengoperasian usaha mereka di CV. WONDATEX katanya mengalami kerugian dan selama itu bahwa anggapan HADI GUNAWAN yang menutup kerugian adalah HADI GUNAWAN sehingga Penggugat dipaksakan untuk dibebani mengembalikan hutang CV. WONDATEX

Hal. 2 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008

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)



kepada HADI GUNAWAN dengan memaksa Penggugat untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada HADI GUNAWAN tanpa klarifikasi perhitungan yang jelas dan pasti (onzekerheid) selanjutnya dikemas dalam suatu Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam AJB No.07/AJB/Dpk/1993 tersebut bukan atas nama HADI GUNAWAN tetapi di atas namakan kepada diri Tergugat (Drs. HERMAWAN HADI SANTOSO alias HOO WEN PING) padahal jual belinya tidak dikehendaki oleh Penggugat, sehingga bertentangan dengan Pasal 1320 KUHP Perdata ;

Bahwa dengan adanya dalih penyerahan obyek sengketa tersebut untuk menutup hutangnya Penggugat kepada HADI GUNAWAN yang dibungkus dengan suatu Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah seperti diuraikan di atas, maka perbuatan jual beli ini menurut hukum adalah perbuatan jual beli semu atau jual beli pura-pura apalagi apa yang disebut sebagai hutang Penggugat tersebut, tetapi tidak pernah ada bukti otentik audit perincian berapa sebenarnya hutang Penggugat kepada HADI GUNAWAN melalui akuntan publik yang netral/tidak memihak, sehingga perbuatan jual beli semu/pura-pura yang dilakukan oleh HADI GUNAWAN tersebut menurut ketentuan adalah batal demi hukum, karena didasari oleh suatu perbuatan melawan hukum ;

Bahwa seandainya jual beli obyek sengketa yang dilakukan pada waktu itu secara mufakat/jujur, riil lazimnya harus dihadapkan ke Notaris/PPAT dan yang lazimnya pun harus ditunjukkan sertifikat aslinya, karena pada tanggal 1 April 1993 tersebut secara nyata bahwa saat itu sertifikat asli sedang dalam jaminan bank, sehingga selain jual beli tersebut nyatanya sepeserpun tidak pernah ada pembayaran sejumlah uang atas jual beli tersebut juga tidak ada sertifikat aslinya pada waktu pembuatan Akta Jual Beli tersebut, tetapi anehnya saat ini sertifikat atas obyek sengketa tersebut sudah berbalik nama kepada Tergugat dengan status Hak Milik, bukan Hak Guna Bangunan (HGB) padahal Tergugat adalah Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa (Non Pribumi), Vide : Instruksi Kepala Daerah D.I. Yogyakarta Nomor K.898/VA/1975 tertanggal 5 Maret 1975 yang kini masih berlaku ;

Sehingga Sertifikat Hak Milik No. M 972/Caturtunggal, atas nama Tergugat adalah bertentangan dengan Hukum, yaitu bertentangan dengan Instruksi Kepala Daerah D.I. Yogyakarta No.K.898/VA/1975, karena seharusnya bukan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) ; Dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. M 972 Caturtunggal tersebut sudah seharusnya batal demi hukum. Sehingga dengan demikian statusnya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) bukan lagi SHM (Sertifikat Hak Milik), bahwa



dengan demikian unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum adalah terpenuhi karena sangat jelas mengenai Proses Jual Belinya terhadap obyek sengketa tersebut adalah tidak wajar ;

Bahwa jual beli yang terjadi dengan cara yang tidak wajar atau dengan akal cerdas, yaitu dibuat-buat, dalam hal ini HADI GUNAWAN (ayah Tergugat) sebagai pembeli telah mengarang akta seolah-olah di hadapan Notaris, sehingga pembelinya menjadi pembeli yang tidak beritikad baik, maka tidak sepatutnya pembelinya dalam hal ini diberikan perlindungan hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.663.K/Sip/1973 tertanggal 8 Agustus 1973) ;

Bahwa proses jual beli yang dilakukan secara tidak wajar oleh HADI GUNAWAN dan yang pembelinya tersebut diatasnamakan anak kandungnya sendiri yang bernama Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING (Tergugat) sebagai pembeli yang mana HADI GUNAWAN sekarang sudah meninggal dunia, maka adalah sangatlah tepat apabila Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING ditarik dalam gugatan ini menjadi subyek hukum sebagai Tergugat yang juga ternyata ia pun ikut terlibat atau membantu dalam jual beli/atau fiktif tersebut, diantaranya ia ikut menandatangani Akte Jual Beli (AJB) tersebut dengan secara anti dateren/ achteruit dateren dan non pribumi, kepemilikannya berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan Hak Guna Bangunan (HGB) hal ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum . Dengan demikian adalah sudah sepatutnya dan sewajarnya Tergugat harus menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) No. M. 972/Caturtunggal kepada Penggugat ;

Bahwa karena penguasaan yang dilakukan oleh pihak ketiga adalah bertentangan dengan hukum, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memerintahkan kepada siapa saja yang menempati atau menguasai tanah obyek sengketa baik karena mendapatkan ijin dari Tergugat atau tidak mendapatkan ijin dari Tergugat untuk segera menyerahkan tanah/obyek sengketa dimaksud kepada Penggugat, bilamana perlu pengosongan tanah/obyek sengketa dengan bantuan alat Negara ;

Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh HADI GUNAWAN (alm) semasa hidupnya dan Tergugat tersebut maka Penggugat sangatlah merasa dirugikan baik materiil maupun immaterial, yang apabila diperhitungkan adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan yang jumlah seluruhnya Rp.36.240.000.000,- (tiga puluh enam milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin gugatan, maka kami mohon Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No.M 972/Caturtunggal GS. No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 m² yang terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan ;

Bahwa untuk memenuhi kewajibannya supaya Tergugat melaksanakan isi putusan, maka dihukum untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang autentik dan sempurna sesuai syarat formil dan materiil Pasal 180 HIR maka kami mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah sengketa ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa jua beli antara Penggugat dan (alm) Hadi Gunawan yang diatasnamakan Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat Notaris PPAT Ny. SULISTYAH SUDARMADI, SH., No.07/DPK/1993 tertanggal 01 April 1993 adalah batal demi hukum (nietig) karena didasari suatu jual beli semu/pura-pura (shijnhandeling) ;
5. Menyatakan secara hukum bahwa SHM No.M 972/Caturtunggal GS. No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 m² atas nama Drs. HERMAWAN BUDI SANTOSO alias HOO WEN PING adalah mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan ;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah/obyek sengketa beserta bangunan dan menyerahkannya kembali beserta Sertifikat Hak Milik No.M.972/Caturtunggal kepada Penggugat, bilamana perlu pengosongan dan penyerahannya dengan bantuan alat Negara ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun kerugian immaterial secara tunai kepada para Penggugat sebesar

Hal. 5 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



Rp.35.500.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp.36.240.000.000,- (tiga puluh enam milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
 9. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi ;
 10. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. GUGATAN KABUR :

Bahwa gugatan Penggugat disusun tidak dengan menggunakan kronologi yang tegas dan jelas. Pada awal gugatan, atau lebih tepat awal posita, Penggugat secara tiba-tiba menyebutkan adanya tindakan sepihak (eenzijdig) yang dilakukan oleh alm. Hadi Gunawan (ayah Tergugat) pada tanggal 1 April 1993. Padahal sebelum peristiwa - yang oleh Penggugat dikatakan sebagai tindakan sepihak, padahal tidak - kenyataannya ada peristiwa-peristiwa yang secara kronologis dapat menunjukkan bahwa Tergugat tidak melakukan tindakan hukum secara sepihak. Tergugat menjadi bertanya-tanya mengapa peristiwa-peristiwa yang mendahului terjadinya pembuatan Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tidak dijelaskan oleh Penggugat secara berurutan. Tidak menguraikan peristiwa-peristiwa nyata secara kronologis akan menimbulkan kekebauran pemahaman atas peristiwa hukum yang menyebabkan sengketa. Hal itu tentu saja tidak dibenarkan. Pasal 8 Rv menentukan hal tersebut ;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 15 Januari 2007, Penggugat tidak menjelaskan sejarah asal tanah sengketa. Hal ini menimbulkan pertanyaan, mengapa Penggugat tidak menjelaskan sejarah kepemilikan atas tanah sengketa yang diakui oleh Penggugat. Seharusnya Penggugat menjelaskan sejarah asal dari tanah yang menjadi sengketa. Karena dengan menjelaskan asal tanah sengketa maka akan terlihat dalam gugatan ini, bagaimana posisi tanah tersebut yang sebenarnya sampai dengan peristiwa tanggal 1 April 1993 yang dikatakan oleh Penggugat sebagai tindakan sepihak (eenzijdig), padahal tidak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam petitem ke 4 dituliskan Akta Notaris/PPAT Ny. Sulistyah Sudarmadi, SH. No.07/DPK/1993 tertanggal 01 April 1993 Seharusnya No.07/AJB/Dpk/1993 ;

2. GUGATAN KURANG PIHAK :

Bahwa karena gugatan ini menyangkut masalah sertifikat maka pihak-pihak yang terkait dengan penerbitan sertifikat tersebut harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, yaitu Notaris yang membuat Akta Jual Beli tanah tersebut dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) c.q Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan, yaitu putusan No.04/Pdt.G/2007/PN.Slmm. tanggal 21 Agustus 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang untuk Peradilan Tingkat Pertama diperkirakan sebesar Rp.405.000,- (empat ratus lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 01/PDT/2008/PT.Y tanggal 18 Pebruari 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Maret 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 April 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.04/Pdt.G/2007/PN.Slmm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 April 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 08 Mei 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding

Hal. 7 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 21 Mei 2008 ;

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

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

1. Bahwa Judex Facti baik Pengadilan Tinggi Yogyakarta maupun Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara a quo telah nyata-nyata salah dalam menerapkan hukum dan dalam mempertimbangkan putusan tidak secara saksama (onvoldoende gemotiveerd) yakni mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh Ny. Sulistiyah Sudarmadi, S.H. Notaris/PPAT di Kahupaten Sleman yakni Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. tanggal 1 April 1993 ;
2. Bahwa terhadap Akta Jual Beli tersebut, Judex Facti (Hakim Pengadilan Negeri Sleman) dalam pertimbangan hukumnya, sebagaimana termuat dalam putusan halaman 43, alinea 4, yang menyebutkan : "Menimbang, bahwa apabila dicermati Akta Jual Beli yang dilakukan kedua belah pihak telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, dengan alasan para pihak telah menandatangani Akte Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993, bahkan suami Penggugat ikut menandatangani Akte Jual Beli tersebut dan apabila ditelusuri yang melatarbelakangi adalah kejadian sebelum terjadinya Akta Jual Beli tersebut :
 - 2.1. Judex facti (Hakim Pertama) tersebut hanya menjelaskan bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, tetapi Judex facti (Hakim Pertama) tidak mempertimbangkan secara saksama prosedur hukum yang mana sebagai tolak ukurnya? Apakah Hukum Perjanjian khususnya jual beli atau Hukum Pertanahan atau prosedur hukum apa tidaklah jelas sama sekali, lagi pula cara/metode penafsiran sebagai landasan hukumnya juga tidak jelas, hanya dengan alasan yang sangat sumir sekali, yakni para pihak telah menandatangani Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993, bahkan suami Penggugat ikut menandatangani kemudian ada kalimat "dan apabila ditelusuri yang melatarbelakangi adalah kejadian sebelum terjadinya Akta



Jual Beli tersebut. Sahnya perjanjian jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli termaksud yang hanya mendasarkan pada tandatangan para pihak lantas dianggap sah adalah suatu pertimbangan Judex facti (Hakim Pertama) yang salah menerapkan atau melanggar hukum ;

2.2. Bahwa berhubung Akta Jual Beli No.01/AJB/Dpk/1993 tersebut, adalah Akta Otentik yang bersifat partai yang untuk syarat sahnya harus memenuhi syarat formil dan materil yang bersifat kumulatif yang berarti jika salah satu syarat saja tidak dipenuhi, maka mengakibatkan Akta Otentik tersebut mengandung cacat formil, terlebih dalam proses pembuatan akta termaksud hampir semua persyaratan tidak terpenuhi. Oleh karenanya Akta termaksud tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara a quo. Ternyata Judex facti (Hakim Pertama) tidak mempertimbangkan sama sekali syarat-syarat sahnya Akta Otentik yang bersifat partai sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tersebut ;

2.3. Bahwa ternyata Judex facti (Hakim Pertama) mengenai syarat formil Akta Otentik tidak dipertimbangkan sama sekali dan hanya mempertimbangkan bahwasanya para pihak telah menandatangani Akta Jual Beli tersebut lantas dianggap sah, sementara syarat formal itu tidak hanya berupa tandatangan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian tetapi masih ada syarat lainnya yakni "(a) dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (ex. Pasal 22 Peraturan Jabatan Notaris/PJN (S.1860 - 3). (b) dihadiri pihak pihak (ex. Pasal 24 Peraturan Jabatan Notaris/PJN (S.1860 - 3), bandingkan pula putusan Mahkamah Agung RI, No.3556 K/Pdt/1995 , (c) kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat (ex Pasal 24 Peraturan Jabatan Notaris/PJN (S.1860 - 3), (d) dihadiri oleh dua orang saksi (ex Pasal 22 Peraturan Jabatan Notaris/PJN (S.1860 - 3), (e) Notaris harus membacakan akta di hadapan para penghadap (ex. Pasal 28 Peraturan Jabatan Notaris/PJN (S.1860 - 3), dan seterusnya. Oleh karenanya Judex facti (Hakim Pertama) dalam mempertimbangkan Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993, yang dibuat oleh Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. tersebut



tidaklah mempertimbangkan sama sekali syarat-syarat formil Akta Otentik yang bersifat kumulatif yang berarti satu syarat saja tidak dipenuhi, mengakibatkan Akta Otentik tersebut mengandung cacat formil, maka dengan demikian Judex facti tersebut salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, Lagi pula berhubung dalam pembuatan Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993, tidak memenuhi syarat formil dan telah mengandung cacat hukum maka secara hukum tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun ;

3. Bahwa Judex facti (Hakim Banding) - pun dalam mempertimbangkan syarat sahnya jual beli tanah, sekalipun telah menyebutkan syarat - syarat formil maupun materiil, tetapi pertimbangan hukum mengenai syarat formil dan materiil ternyata tidak dipertimbangkan secara saksama (onvoldoende gemotiveerd) sebagaimana diuraikan di atas dan bahkan bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam perkara a quo, yang mana Judex Facti (Hakim Banding) dalam pertimbangan hukum dalam putusan halaman 5 dan 6 ;

3.1. Bahwa Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tersebut pada awalnya adalah dibuat oleh Notaris Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. Notaris/PPAT yang wilayah kerjanya di Kota Yogyakarta, kemudian para pihak menandatangani di hadapan Notaris Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. tersebut, sekalipun salah satu persyaratan formil tidak dipenuhi, karena tidak adanya sertipikat asli pada saat Pemohon Kasasi menghadap di hadapan Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta tersebut, setelah itu baru Akta Jual Belinya saja tidak bersama dengan para pihak dan 2 (dua) orang saksi dilimpahkan kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. sementara tanah obyek sengketa terletak di Kabupaten Sleman, (Mohon Attensi Lampiran Surat dari Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH.No.65/Not/2007, tanggal 03 Juli 2007 yang ditujukan kepada Majelis Hakim. Pengadilan Negeri Sleman, yang mana keterangannya menunjuk pada kesaksiannya dalam putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk, tanggal



26 Oktober 2004. halaman 41, baris ke 3 dan ke 6), (bukti P.28, T.15). pada baris ke 3 saksi menerangkan : "Bahwa mereka tandatangan tapi tidak bersamaan, setelah aktanya jadi, saksi serahkan ke PPAT Ibu Sulis karena obyek jual belinya bukan wilayah saksi dan masalah pembayaran, katanya ditransfer lewat Bank", Kemudian pada baris ke 6 saksi menerangkan "Bahwa setelah aktanya ditandatangani para pihak aktanya diserahkan ke Ibu Sulistiyah pada hari itu juga": Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta. Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, termasuk pejabat yang tidak cakap dan tidak berwenang oleh karenanya bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan : Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat" Akibatnya akta tersebut tidak sah, karena tidak memenuhi syarat formil sebagai Akta Otentik. Terlebih lagi dalam perkara a quo adalah Jual Beli Tanah menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan tegas menyebutkan : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dst, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria ... dst." : (Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah sangat relevan berlaku untuk Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tersebut, dan sekarang telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997). Hal tersebut juga sesuai keterangan saksi ahli Djoko Sukisno, SH, CN, yang menyatakan bahwa yang berhak menerbitkan Akta Jual Beli adalah PPAT di mana tanah itu berada dan apabila PPAT tersebut tidak berwenang maka dipindah ke PPAT yang berwenang dengan cara PPAT semula yang tidak berwenang dihadapkan ke PPAT yang berwenang bersama dengan pihak-pihak serta saksi-saksi dan membubuhkan tandatangan di hadapan PPAT yang mempunyai kewenangan". (Mohon attensi putusan Pengadilan Negeri Sleman halaman 27 baris ke 4, keterangan saksi ahli Djoko Sukisno, SH, CN).



3.2. Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, bahwasanya Akta Jual Beli termaksud ditandatangani oleh pihak-pihak di hadapan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH bukan di hadapan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. di mana tanah obyek sengketa itu berada/terletak, hat tersebut juga diakui dengan tegas sebagaimana tersebut dalam Surat Kesaksian dari Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH, No.59/PPAT/VII/2007, tanggal 03 Juli 2007, yang ditujukan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pemeriksa perkara a quo, (Copy bukti terlampir) yang mana oleh Judex facti (Hakim Pertama) tidak pernah ditampilkan dan dipertimbangkan dalam putusan perkara a quo dan hanya ditulis dalam Berita Acara Persidangan (Mohon attensi Berita Acara Sidang). demikian juga judex facti Hakim Banding juga tidak perlu menyinggungnya, akan tetapi Pemohon Kasasi tetap menjadikan sebagai bukti dalam peradilan tingkat banding maupun bukti dalam tingkat kasasi. Pengakuan Notaria/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH, tersebut juga sesuai apa yang pernah diterangkan dalam kesaksiannya di PTUN Yogyakarta, putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/TUN.Yk. tanggal 26 Oktober 2004 halaman 39, baris ke 2 dan ke 4, (bukti P.28 dan T.I5), pada baris ke 2, yang menerangkan : "Bahwa saksi hanya menerima akta jual beli saja, sehingga akta tidak dibacakan sedangkan yang membuat Ny. Soemi Sajogjo Mardjikoen, SH" : Kemudian pada baris ke 4 saksi menerangkan : Bahwa saksi tidak tahu waktu jual beli karena semua dari Ibu Soemi Sajogjo Mardjikoen, SH". Mengenai para pihak mengadakan jual beli di hadapan Notaris Ny. Soemi Moedito Mardjikoen, SH. (wilayah kerjanya di Kota Yogyakarta/di luar tanah obyek sengketa berada) tersebut, ternyata Judex facti (Hakim Banding) memakai cara/metode penafsirannya melanggar hukum, karena para pihak datang menghadap dan tandatangan di hadapan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. tersebut, ditafsirkan bahwa para pihak menyatakan akan

Hal. 12 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



mengadakan jual beli. Mohon attensi dalam pertimbangan hukum pada putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta. No.01/PDT/2008, halaman 8, yang menyebutkan : Kesaksian Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. bahwa Penggugat dan Tergugat datang ke Notaris/PPAT menyatakan akan mengadakan perjanjian jual beli, dst. Dalam perkara a quo tidak ada satu buktipun mengenai akta bahwa para pihak akan mengadakan jual beli, yang ada adalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta dan jika Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. ditafsirkan sebagai Akta akan Mengadakan Jual Beli adalah cara/metode penafisiran yang bertentangan dengan Pasal 19 PP. No.10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah yang mana menurut Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, bentuk akta tersebut ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria No.11 Tahun 1961). Oleh karenanya cara/metode penafsiran Judex Facti (Hakim Banding) tersebut adalah melanggar hukum, karena bertentangan dengan Pasal 19 PP. No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah ;

3.3. Bahwa dalam Surat Keterangan tersebut Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH, dengan jelas dan tegas telah menyatakan : bahwa baik penjual maupun pembeli tidak pernah datang menghadap kepadanya selaku Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 termaksud. Hal tersebut juga dikuatkan oleh Judex Facti (Hakim Banding) dalam putusnya halaman 1, point 6, yang menyebutkan "Saksi ahli Djoko Sukisno, SH. CN., PNS/Rektor UGM. yang menjelaskan prosedur jual bell tanah. Keterangan saksi ini masih sesuai dengan apa yang diterangkan oleh sakai Sulistiyah Sudarmadi, SH. Notaris/PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli pada hari Kamis, tanggal 1 April 1993 No. : 07/AJB/Dpk/1993 yang sebelumnya telah dibuat oleh saksi Ny. Soemi Sajogjo Mardjikoen, SH. Notaris/PPAT (vide putusan PTUN, bukti P - 28, T - 15, haJaman 39 sampai dengan 41)". Bahwa jelas berdasarkan pertimbangan Judex facti (Hakim Banding) tersebut Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT

Hal. 13 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moerdito Mardjikoen. SH. adalah Notaris yang wilayah kerjanya di Kota Yogyakarta (di luar tanah obyek sengketa itu berada) dan pihak-pihak menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut di hadapannya, sekalipun Pemohon Kasasi tidak pernah menunjukkan sertifikat aslinya, baru setelah itu Akta Jual Beli dilimpahkan kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. tanpa pihak-pihak dan saksi-saksinya, maka terbukti sebagai fakta hukum bahwasanya pihak-pihak tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. serta isinya tidak dibacakan kepada para pihak, sementara menurut saksi ahli Djoko Sukisno, SH., CN, putusan Pengadilan Negeri Sleman No.04/Pdt.G/2007/PN.Slmn halaman 27, baris ke 4, yang menyebutkan : ".... Bahwa yang berhak menerbitkan akta jual beli adalah PPAT di mana tanah itu berada dan apabila PPAT tersebut tidak berwenang dipindah ke PPAT yang berwenang dengan cara PPAT semua yang tidak berwenang dihadapkan ke PPAT yang berwenang bersama dengan pihak-pihak serta saksi-saksi dan membubuhkan tandatangan di hadapan PPAT yang mempunyai kewenangan" : Kemudian lagi pada baris ke 3 saksi ahli tersebut menerangkan : ".... Bahwa transaksi jual beli adalah sah apabila dibuat di hadapan PPAT dan dibacakan di hadapan penjual dan pembeli apabila salah satu pihak tidak hadir maka transaksi tersebut tidak sah dan harus dibatalkan" ;

3.4. Oleh karenanya sebagai fakta hukum bahwa pihak-pihak yakni Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi yang membuat perjanjian Jual Beli Tanah sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. tidak datang menghadap kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman. yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi,, SH. dalam kedudukannya sebagai pejabat umum di mana tanah obyek sengketa itu berada serta tidak pernah dibacakan kepada para pihak, tetapi pihak-pihak menghadap dan menandatangani di hadapan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mandjikoen. SH. maka di samping menurut keterangan saksi ahli tersebut di



atas transaksi jual beli tersebut tidak sah dan harus dibatalkan, juga prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut bertentangan dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan : "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.....dst harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria ", Hal yang demikian itu juga bertentangan dengan Pasal 22 PJN (S. 1860 - 3). yang menyebutkan : "akta-akta dibuat di hadapan notaris" juga bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi : "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang, di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat dan oleh di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya", Ternyata isinya juga tidak pernah dibacakan kepada para pihak (baik Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi) oleh Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH, maka jelas bertentangan dengan Pasal 28 PJN (S.1860 - 3) yang menyebutkan : Notaris harus membacakan akta tersebut di hadapan para penghadap dan saksi-saksi. Dengan demikian perbuatan hukum jual beli tanah dengan Akta Jual Beli harus di hadapan pejabat dan harus dibacakan di hadapan para penghadap dan saksi-saksi merupakan syarat formil yang bersifat imperatif. Oleh karenanya syarat formil jual beli tanah tidak terpenuhi, maka pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Banding) tersebut di samping tidak mempertimbangkan bukti - bukti secara saksama (onvoldoende gemotiveerd), juga Judex Facti (Hakim Banding) jelas salah dalam menerapkan atau melanggar hukum, karena bertentangan dengan Pasal 19 PP. No.10 Tahun 1961, Pasal 22 PJN (S. 1860-3), Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 28 PJN (S. 1860 - 3) ;

3.5.Mengenai syarat administrasi jelas tidak terpenuhi, karena : Sertipikat Asli waktu jual beli tidak pernah ditunjukkan oleh Pemohon Kasasi, baik kepada Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. (Mohon attensi putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. halaman 41, baris ke 5, kesaksian Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen.

Hal. 15 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



SH yang menerangkan : Bahwa pada waktu tandatangan SH nya tidak ada) maupun kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH, (Mohon attensi putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. halaman 40, baris ke 5, Kesaksian Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. yang menerangkan : Bahwa tidak ada keterangan dari ibu Soemi, bahwa SHM tersebut dijaminan di Bank dan saksi waktu itu tidak tahu SHM nya"), karena tgl 1 April 1993 Sertipikat tanah obyek sengketa sedang dan berada dalam penjaminan di Bank BCA Cabang Yogyakarta dan otomatis sertipikat asli ada di Bank BCA Cabang Yogyakarta. Jangankan Pemohon Kasasi menunjukkan sertipikat asli kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. kenal dan ketemu saja tidak pernah sama sekali ;

- 3.6. Sementara pada pertimbangan hukum Judex facti (Hakim Banding) dalam putusannya tidak pernah sama sekali mempertimbangkan hal-hal tersebut, justru pertimbangan hukumnya juga telah menyalahi hukum pembuktian, dan ternyata juga bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan ternyata pula Hakim Banding telah memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya serta memanipulasi isi putusan PTUN Yogyakarta khususnya mengenai keterangan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. dan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta" yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen" SH, sewaktu menjadi saksi di PTUN Yogyakarta sebagaimana tercantum dalam putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN /2004/PT.Yk. halaman 39 s.d. 41) jika dihubungkan dengan pertimbangan hukum Judex facti (Hakim Banding) dalam putusannya halaman 7 poin 6 ;
- 3.7. Kemudian pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Banding) yakni dalam putusan halaman 7, poin 6 yang menyebutkan : Saksi ahli Djoko Sukisno, SH, CN, PNS/Rektor UGM, menjelaskan prosedur jual beli tanah. Keterangan saksi ini masih sesuai dengan apa yang diterangkan oleh saksi Sulistiyah Sudarmadi, SH Notaris/PPAT yang menanda-tangani Akta Jual Beli pada hari Kamis tanggal 1 April 1993,



No.07/AJB/Dpk/1993 yang sebelumnya telah dibuat oleh saksi Ny. Soemi Sajogjo Mardjikoen, SH, Notaris/PPAT (vide putusan PTUN bukti P.28. T.5 halaman 39 sampai 41). Tetapi Judex Facti (Hakim Banding) tidak menyebutkan sama sekali keterangan yang mana dari saksi ahli Djoko Sukisno, SH, CN, yang dianggap masih sesuai dengan keterangan saksi Ny. Sulistiyah Sudarmadi dan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman tersebut ;

- Lagi pula Judex Facti (Hakim Banding) juga ngarang sendiri dan atas dasar apa dan dari mana, bahwa saksi ahli Djoko Sukisno, SH., CN, disebut sebagai Rektor UGM. Ternyata Hakim Banding tidak bisa membedakan antara Lektor Kepala dengan Rektor jika disebutkan saksi ahli Djoko Sukisno, SH., CN itu Rektor UGM yang benar saksi ahli Djoko Sukisno, SH., CN. adalah Dosen Fakultas Hukum UGM sebagai LEKTOR KEPALA bukan REKTOR UGM. karena Rektor UGM sekarang ini adalah Prof. Ir. Sudjarwadi. M.Eng., Ph.D, bukan Djoko Sukisno, SH., CN Dan pengertian Lektor Kepala dengan Rektor adalah lain sama sekali ;
- Bahwa Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH tidak pernah menjadi saksi dalam perkara a quo (hanya mengirim Surat Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman No.59/PPAT/II/2007 tanggal 03 Juli 2007) dalam surat tersebut keterangannya sama dengan keterangan yang diberikan sewaktu kesaksiannya di PTUN Yogyakarta putusan No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. halaman 39, haris ke 2) yang intinya menyebutkan : Bahwa saksi hanya menerima akta jual beli saja ; bahwa saksi tidak tahu waktu jual beli karena semua dari ibu Soemi Sajogja Moedito Mardjikoen, SH. Kemudian lagi pada halaman 40 baris ke 10, saksi menerangkan : Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu para pihak tandatangan di akta jual beli, karena tahunya sudah ada tandatangan “(Mohon sekali lagi attensi keterangan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH dan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen. SH. sewaktu menjadi saksi di PTUN Yogyakarta, bukti putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. yakni P.28 dan T.15, halaman 39



s.d 41). Oleh karenanya sangat urgen sekali dan signifikan untuk penyelesaian perkara a quo secara komprehensif jika Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman. yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. beserta 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli tersebut dan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. diperiksa dan didengar keterangannya di bawah sumpah dalam perkara ini maka berdasarkan pasal 50 UU Mahkamah Agung, Pemohon Kasasi memohon kepada Judex Juris untuk melakukan pemeriksaan tambahan kepada 2 (dua) orang Notaris/PPAT tersebut beserta 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. dalam perkara a quo ;

- 3.8. Bahwa pada sisi lain dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman halaman 43, alinea 3, Judex Facti (Hakim Pertama) telah mengakui dan menyebutkan : “ Menimbang. bahwa selain dari itu berdasarkan keterangan dari saksi-saksi ahli yang dihadirkan oleh pihak Penggugat pada intinya mengatakan jual beli tanah harus dilakukan atas kehadiran kedua belah pihak dan sertipikat harus ditunjukkan dst “. Oleh karenanya telah terbukti bahwa pertimbangan Judex Facti (Hakim Pertama) yang mengutip keterangan saksi ahli dan jika dihubungkan dengan aturan-aturan sebagaimana tersebut di atas bahwa benar prosedur jual beli tanah harus dilakukan atas kehadiran kedua belah pihak di hadapan pejabat umum (PPAT) dan sertifikat asli harus ditunjukkan. Tetapi hal tersebut Judex Facti (Hakim Pertama) tidak pernah mempertimbangkannya, baik surat keterangan dari kedua Notaris/PPAT tersebut maupun kesaksian dari kedua Notaris/PPAT dalam Putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. tanggal 26 Oktober 2004 (Bukti P-28 dan T.15, halaman 39 sampai dengan 41.) yang seharusnya sangat relevan sekali dan signifikan dalam penyelesaian perkara a quo secara komprehensif, yang mana para pihak tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. menghadap saja tidak apalagi menunjukkan sertifikat aslinya, jelas tidak mungkin, maka atas dasar itulah Judex Facti (Hakim Pertama) telah salah dalam menerapkan

Hal. 18 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



hukum atau melanggar hukum, karena bertentangan dengan Pasal 22 PJN (S.1860- 3), Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 28 PJN (S.1860-3) dan Pasal 19 PP No.10, Tahun 1961 ;

3.9. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Pertama) sebagaimana termuat dalam putusan, halaman 43. alinea 4, sebagaimana kelanjutan dari pertimbangan hukum tersebut di atas, yang menyebutkan : "..... dan apabila ditelusuri yang melatarbelakangi adalah kejadian sebelum terjadinya Akta Jual Beli tersebut " ;

3.10. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas jika dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti (Hakim Pertama) dalam putusannya halaman 38 s.d. 41, telah jelas dan gamblang menguraikan kronologi yang dijadikan sebagai fakta hukum sekalipun pertimbangan Judex Facti tersebut hanya "mengekor" atau membebek" saja dari jawaban Termohon Kasasi dan bukti-bukti surat dan saksi yang sekiranya menguntungkan pihak Termohon Kasasi (Mohon Attensi sekali lagi putusan Pengadilan Negeri Sleman halaman 38 sampai dengan 41) yakni mengenai hubungan hukum hutang piutang dalam tubuh CV Wondatex sampai terjadinya jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut di mana diawali almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang meminjamkan uang kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp 350. 000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut dimasukkan sebagai modal/saham 50% untuk mendirikan Perseroan Dagang CV Wondatex dengan jaminan tanah obyek sengketa milik Pemohon Kasasi yang mana almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang berhak separoh bagian atas tanah tersebut dan separoh lagi haknya Pemohon Kasasi. Kemudian khusus untuk modal/saham 50% tersebut yang benar berdasarkan bukti P.15 (Mohon attensi bukti P 15, yakni Akta 79, tanggal 27 Maret 1984, tentang Perseroan Dagang Komanditer yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang, JOENI MOELJANI) untuk almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang adalah 10% bukannya 50%, sedangkan Pemohon Kasasi modal/sahamnya hanya 7% "bukannya 50% ternyata Judex Facti (Hakim Pertama) juga tidak mempertimbangkan secara saksama



terhadap bukti P.15) tersebut, maka Judex Facti (Hakim Pertama) adalah salah dalam menerapkan hukum pembuktian ;

3.11. Lagi pula Pemohon Kasasi dan saudaranya secara bersama-sama dengan almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi) selaku pengurus dan pemegang saham CV Wondatex dan telah dipertimbangkan, jika Pemohon Kasasi mempunyai hutang kepada almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi) serta dipertimbangkan pula bahwa CV Wondatex mengalami kerugian sehingga kerugian tersebut harus ditanggung secara bersama-sama para pemegang saham yakni antara Pemohon Kasasi dengan almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi), dan atas dasar kerugian yang dialami oleh CV Wondatex dan yang menutup kerugian adalah almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi), maka Pemohon Kasasi dianggap mempunyai hutang kepada almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi), akhirnya dibuatlah transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa milik Pemohon Kasasi oleh almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang dan diatasnamakan anaknya bernama Drs, Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping (Termohon Kasasi) tersebut ;

3.12. Bahwa yang dimaksud oleh Judex Facti (Hakim Pertama) bahwasanya yang melatarbelakanginya sebelum terjadinya Akta Jual Beli tersebut adalah fakta hukum sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Judex Facti (Hakim Pertama) dalam putusan perkara a quo, halaman 38 sampai dengan 41 tersebut. Oleh karenanya fakta hukum yang terungkap adalah hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah obyek sengketa antar sesama pengurus CV Wondatex yakni antara Pemohon Kasasi dengan almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang bukan jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli o.07/AJB/Dpk/1993 ;

3.13. Bahwa hal tersebut juga diperkuat jawaban Termohon Kasasi daJam persidangan tingkat pertama dalam perkara a quo (mohon atensi putusan Pengadilan Negeri Sleman Halaman 38, poin 4 menyebutkan : "..... Bahwa pembayaran atas harga



tanah, tidak selalu dalam bentuk uang, namun dapat pula diperhitungkan dengan piutang pembeli tanah pada penjual tanah dst ". Kemudian dikutip lagi atau "diekor" atau -dibebek" oleh Judex Facti (Hakim Pertama) sebagai bahan pertimbangan hukum (Mohon attensi putusan Pengadilan Negeri Sleman, halaman 37 alinea 2), tetapi sayang ternyata cuma mengutip jawaban dari Termohon Kasasi saja juga salah atau mungkin sengaja diplesetkan dan diputarbalikkan sehingga pengertiannya menjadi lain lagi, yang menyebutkan : "Bahwa pembayaran atas harga tanah, tidak selalu harus diperhitungkan dengan piutang pembeli tanah pada penjual tanah dst ".

- 3.14. Bahwa jika pembayaran (prestasi dari pihak pembeli) dalam jual beli berupa tagihan/piutang, maka tidak ada jual beli melainkan yang ada adalah hutang piutang, jika misalnya pembayaran (prestasi dari pihak pembeli) berupa barang lain, maka tidak ada jual beli melainkan yang ada adalah tukar menukar. (Bandingkan Aneka Perjanjian Jual Beli, oleh Hartono Soerjopratikno, SH, cetakan Th 1982, hal. 3, penerbit seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada). Dengan demikian jika Judex Facti (Hakim Pertama) menganggap bahwa jual beli dapat dibayar dengan tagihan/piutang dari pembeli, maka pertimbangan hukum yang demikian itu adalah suatu metode penafsiran yang melanggar hukum, karena bertentangan dengan Pasal 1457 KUH Perdata, yang menyebutkan : "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan" ;
- Bahwa berhubung fakta hukum yang terjadi adalah hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah obyek sengketa lantas dikemas dengan jual beli yang sebetulnya Pihak Pemohon Kasasi tidak menghendaki adanya jual beli tersebut, lagi pula posisi Pemohon Kasasi pada waktu itu pada posisi yang lemah kemudian dimanfaatkan oleh almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang maupun Termohon Kasasi sendiri untuk mengambil keuntungan pada pihak

Hal. 21 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



yang lemah tersebut, maka tidak ada jalan lain yakni dengan terpaksa bagi Pemohon Kasasi untuk menyetujui apa yang dikehendaki oleh almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang untuk melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa milik Pemohon Kasasi dengan menandatangani di hadapan Notaris di Kota Yogyakarta, yakni, Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. maka jual beli tersebut didasarkan atas keadaan memaksa (noodtoestan) , karena di samping Pemohon Kasasi tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. serta tidak pernah isi Akta Jual Beli tersebut dibagikan kepada para pihak, juga tidak pernah menerima pembayaran (Prestasi dari pembeli) berupa uang baik dari almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang maupun dari Termohon Kasasi. Juga tidak pernah membawa dan memperlihatkan Sertifikat aslinya, karena berada dalam penjaminan di Bank BCA Yogyakarta dan telah dibebani hipotik, juga sesuai keterangan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH dalam putusan PTUN Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk, halaman 40, baris ke 5 yang menerangkan : “Bahwa tidak ada keterangan dari ibu Soemi, bahwa SHM tersebut dijamin di Bank dan saksi waktu itu tidak tahu SHM – nya”. Oleh karenanya perjanjian Jual Beli termaksud tidak mengikat bagi kedua belah pihak ;

4. Bahwa ternyata Judex Facti (Hakim Banding maupun Hakim Pengadilan Negeri Sleman) telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara a quo karena tidak pernah memeriksa dan mendengarkan keterangan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. dan 2 (dua) orang saksi dalam akta tersebut juga tidak pernah memeriksa dan mendengarkan keterangan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen. SH. dalam persidangan perkara a quo juga tidak pernah memeriksa dan meneliti minit (Akta asli) Akta Jual Beli No.07/AJB/DPK/1993, tanggal 1 April 1993, dan Judex Facti (Hakim Pertama) hanya memeriksa salinan Akta Jual Beli tersebut Bukti P.5 dan T.3. dan Hakim Banding hanya mengutip keterangan Notaris/PPAT di

Hal. 22 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH dan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, sewaktu memberikan kesaksian di PTUN Yogyakarta (Mohon attensi bukti P.28 dan T.15, putusan Pengadilan Tata Uaaha Negara. Yogyakarta No.07/G.TUN/2004/PTUN.Yk. tanggal 26 Oktober 2004, halaman 37 s.d. 42) dan itupun Hakim Banding dalam mengutip kesaksian dari 2 (dua) orang Notaris/PPAT tersebut juga salah dan diputarbalikkan, kemudian lantas Judex Facti (baik Hakim Banding maupun Hakim Pertama) secara apriori berani mengkonstatir dan menyimpulkan bahwa jual beli tanah tersebut dinyatakan sah. Judex Facti (Hakim Pertama) dalam pertimbangan hukumnya hanya mendasarkan pada Salinan Akta Jual Beli (Bukti P.5 dan T.3) dan tidak pernah sama sekali dicocokkan dengan Minit Akta Aslinya, sementara Minit Akta (Akta Asli) masih ada dan disimpan oleh Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. maka pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Pertama) yang berani mengesahkan jual beli serta Akta Jual Beli No.07/AJB/DPK/1993. yang hanya melihat dan memeriksa Salinan Akta Jual Beli termaksud yakni bukti P.5 dan T.3 dari Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi, terlebih lagi Pemohon Kasasi mempersoalkan tanggal pembuatan akta berbeda dengan tanggal yang ada dalam meterai, dalam akta tanggal 1 April 1993, sedangkan dalam meterai tanggal 11 April 1993. Oleh karenanya jelas Judex Facti (Hakim Pertama) melanggar Pasal 1888 KUH Perdata, yang menyebutkan : "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah ada pada akta asli. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya" :

4.1. Bahwa berhubung Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. serta Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. dan 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tersebut keterangannya sangat relevan dan signifikan dalam penyelesaian perkara a quo secara komprehensif, sementara Notaris/PPAT tersebut sudah pernah dipanggil oleh Pengadilan, tetapi tidak pernah datang dalam

Hal. 23 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008

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

persidangan untuk memberikan keterangan di bawah sumpah, dan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. hanya memberikan Surat Kesaksian No.59/PPAT/VII/2007. tanggal 03 Juli 2007, serta Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, juga memberikan Surat Pemberitahuan No.65/Not./2007, tanggal 03 Juli 2007 yang ditujukan kepada Majelis Hakim tingkat pertama pemeriksa perkara a quo maka seharusnya Judex Facti (Hakim Pertama) secara ex officio menghadirkan secara paksa terhadap saksi tersebut dan hal ini tidak pernah dilakukan oleh Judex Facti (Hakim Pertama), oleh karenanya jelas Judex Facti (Hakim Pertama) telah melanggar hukum pembuktian yakni Pasal 139 s.d. Pasal 142 HIR. ;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, di samping Minit Akta (Akta Asli) yakni Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993 tidak pernah diteliti dan diperiksa oleh Judex Facti baik Hakim Banding maupun Hakim Pertama, juga Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH, beserta 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli tersebut dan Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, tidak pernah diperiksa dan didengar keterangannya dalam perkara a quo ;
6. Bahwa oleh karenanya di samping mengacu pada Surat Kesaksian dari Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. No. 59/PPAT/VII/2007, tanggal 03 Juli 2007 serta Surat Pemberitahuan dari Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. No.65/Not./2007, tanggal 03 Juli 2007 yang ditujukan kepada Majelis Hakim tingkat pertama pemeriksa perkara a quo (Mohon attensi Berita Acara Sidang), juga mengacu dan berpedoman pada Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor : 14 Tahun 1985 serta putusan Mahkamah Agung RI. No.1904 K/Sip/1982, tanggal 30 Juli 1985 dalam perkara Luhur Sundoro serta pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 139 s.d. Pasal 142 HIR; guna meneliti kebenaran Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. tanggal 1 April 1993 dan memeriksa Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman. yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. dan 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli tersebut serta Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni NY. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH. di depan persidangan guna

Hal. 24 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008

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)



didengar keterangannya dalam pembuatan Akta Jual Beli yang palsu dan/atau terdapat adanya kepalsuan intelektual (intellectual vassheid) tersebut karena apa yang diterangkan dalam akta termaksud terdapat ketidak benaran, lagi pula para pihak tidak pernah menghadap kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH. hal tersebut adalah sangat relevan dan signifikan sekali guna penyelesaian perkara a quo secara komprehensif ;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidaklah berlebihan agar diperoleh putusan yang seadil-adilnya (Et equo et bono) atau "Equity" dan guna mengoreksi ketidakadilan (injustice) dalam penyelesaian perkara a quo secara komprehensif tersebut, maka Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia (Judex juris) untuk melakukan pemeriksaan tambahan yang dilakukan oleh Judex juris sendiri atau setidaknya : memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk membuka kembali persidangan dalam perkara ini dan selanjutnya memanggil kedua belah pihak dan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman, yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi. SH, dengan membawa Akta Asli (Minit Akta) Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. tanggal 1 April 1993 beserta 2 (dua) orang saksi dalam akta tersebut serta Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta, yakni Ny. Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH, untuk didengar keterangan/kesaksiannya di bawah sumpah dalam perkara a quo ;
8. Bahwa dalam perkara a quo ternyata Judex factie (baik Hakim Pengadilan Tingkat Banding dan Hakim Pengadilan Negeri) juga salah menerapkan hukum atau melanggar hukum, karena tidak pernah mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya mengenai itikad yang tidak baik (te kwade trouw) dari pembeli (Termohon Kasasi) dalam Jual Beli tanah obyek sengketa tersebut, sementara hal tersebut dengan jelas telah dikemukakan Penggugat (Pemohon Kasasi) dalam gugatannya. (Bandingkan putusan Mahkamah Agung RI No.337 K/Sip/1960, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1973, tanggal 8 Agustus 1973) ;
9. Bahwa Judex facti putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta maupun Pengadilan Negeri Sleman dalam pertimbangan hukumnya tidak ada sama sekali yang mempertimbangkan mengenai prinsip-prinsip hukum perjanjian yang dikaitkan dengan keabsahan perjanjian jual beli (Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993) menurut pasal 1320 KUH



Perdata, hanya secara sumir mengenai keabsahan jual beli tersebut dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman halaman 43, alinea 4 yang hanya menyebutkan : "Menimbang, apabila dicermati akta jual beli yang dilakukan kedua belah pihak telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan alasan para pihak telah menandatangani Akte Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993, bahkan suami Penggugat ikut menandatangani Akte Jual Beli tersebut dan apabila ditelusuri yang melatarbelakanginya adalah kejadian sebelum terjadinya Akta Jual Beli tersebut dst". Kemudian lagi dalam pertimbangan hukum halaman 43, alinea 2, dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman menyebutkan : "Menimbang. bahwa terhadap ketentuan pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan jual beli terjadi padahal Pengugat tidak hadir adalah tidak beralasan oleh karena fakta hukum yang terungkap perikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal (Bukti P.5 dan Bukti T.3). Hal tersebut telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan di atas :

9.1. Bahwa bertitik tolak pada fakta hukum yang melatarbelakangi kejadian sebelum terjadinya Akta Jual Beli sebagaimana pertimbangan hukum *Judex factie* (Hakim Pertama) di atas, maka perjanjian Jual Beli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 07/AJB/Dpk/1993, tidak memenuhi syarat-syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata ;

9-2. Bahwa tidak ada sepakat mereka yang mengikatkan diri yakni antara Pihak Pemohon Kasasi dengan almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang atau dengan Termohon Kasasi, karena terdapat cacat kehendak pada diri Pemohon Kasasi dalam menyepakati perjanjian tersebut yang sebetulnya perjanjian jual beli termaksud tidak dikehendaki oleh Pemohon Kasasi berarti pihak penjual/debitur (Pemohon Kasasi) tidak mempunyai kehendak yang bebas untuk menyatakan kehendaknya. Lagi pula juga adanya/berdasarkan dwang, dwaling dan bedrog (ex pasal 1321 KUH Perdata) dari Pihak



almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang atau Termohon Kasasi atau terdapat adanya penyalahgunaan keadaan (Undue Influence) yang dilakukan oleh almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang atau Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi (Mohon attensi putusan Pengadilan Negeri Sleman halaman 13, 14 point 5.1, 5.2, 5.3 dan halaman 38 s/d 41 ;

9.3. Bahwa mengenai "sebab yang halal", pada hakekatnya adalah isi dari perjanjian itu sendiri, juga tidak terpenuhi, karena sebenarnya yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang adalah hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah obyek sengketa bukannya jual beli tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/Dpk/1993. karena harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut bukannya berupa alat pembayaran yang sah (uang), tetapi berupa piutang/tagihan sepihak dari almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang kepada Pemohon Kasasi. Oleh karenanya sangat bertentangan dengan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan : "Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ;

9.4. Bahwa tidak dipertimbangkan pula oleh Judex facti (Hakim Pertama) mengenai "kecakapan" untuk membuat suatu perjanjian", karena Termohon Kasasi adalah Warga Negara Indonesia keturunan (WNI keturunan) berdasarkan Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta No. K.898/IA/1975, tanggal 5 Maret 1975, tentang Penyeragaman policy pemberian hak atas tanah kepada WNI Non Pribumi, yaitu khususnya WNI Non Pribumi belum dapat diberikan Hak Milik, yang dapat adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, (Bukti P.12) diperkuat dengan bukti (P.37) dan UU No.5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang mulai berlaku di DIY tahun 1984 tidak mengabupuskan UU No.3 Tahun 1950. tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta, juga berlakunya Undang-Undang No.22 Tahun 1999, tentang Otonomi Daerah, Juga telah dikuatkan oleh keterangan saksi Drs. H. Akhmad



Rifai, SH, staf Biro Hukum Setda Provinsi DIY, yang menerangkan : “Bahwa Provinsi di DIY mengatur secara khusus Pertanahan sebagaimana Instruksi Gubernur No. K.898/IIA/1975, tanggal 5 Maret 1975 sampai sekarang masih berlaku yaitu Non Pribumi tidak boleh memiliki Hak Milik Atas Tanah tetapi harus Hak Guna Bangunan (HGB) bila ada maka dapat dibatalkan. Oleh karenanya pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Pertama) bertentangan dengan Pasal 1330 KUH Perdata, diantaranya menyebutkan: “... Yang termasuk orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah : semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu” ;

- 9.5. Bahwa masih dalam konteks yang melatarbelakangi sebelum terjadinya Akta Jual Beli sebagaimana pertimbangan Judex Facti (Hakim Pertama) tersebut, juga tidak dipertimbangkan sama sekali apakah jual beli yang demikian itu telah memenuhi syarat keempat yakni “Suatu sebab (causa) yang halal?. Karena causa yang haram tidak diperbolehkan terjadi pada waktu hendak membuat perjanjian, karena dalam perjanjian isinya tidak sesuai dengan hal yang sebenarnya (kepalsuan intelektual/intellectual vassheid), pihak Pemohon Kasasi sebagai penjual mestinya menghendaki uang, tetapi pada kenyataannya tidak menerima uang karena pembayarannya berupa tagihan/piutang almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang (ayah Termohon Kasasi) kepada Pemohon Kasasi. Lagi pula perjanjian jual beli tersebut dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa perjanjian yang sebenarnya yakni hutang piutang dengan jaminan tanah obyek sengketa. Kemudian lagi dalam Akta Jual Beli status Termohon Kasasi yang seharusnya WNI Non Pribumi ditulis pribumi. Oleh karenanya jual beli termaksud tidak memenuhi syarat subyektif maupun syarat obyektif sebagai syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian yang demikian itu batal demi hukum ;



9.6. Bahwa demikian pula dalam pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Tingkat Pertama), dalam putusan, pada halaman 44, alinea 2 yang menyebutkan : "Menimbang bahwa demikian pula keterangan saksi dalam P-28, T-15 yang menjadi saksi di Akte Jual Beli oleh karena yang bersangkutan ternyata tanda-tangan sebagai saksi dalam jual beli tersebut tanpa catatan tidak bisa dia mengatakan tidak tahu menahu dst" ;

9.7. Bahwa saksi Yuliani, mereka adalah sebagai salah satu dari 2 (dua) orang saksi dalam Akta Jual Beli No.07/AJB/DPK/1993 adalah logis jika saksi tersebut menerangkan tidak tahu menahu soal jual beli tersebut, karena nama mereka hanya ditulis saja dalam Akta Jual Beli tanpa menyaksikan para pihak tanda tangan di Akta Jual Beli tersebut. Karena memang para pihak tidak pernah menghadap kepada Notaria/PPAT di Kabupaten Sleman yakni Ny. Sulistiyah Sudarmadi, SH. Oleh karenanya pertimbangan hukum Judex Facti (Hakim Pertama) tersebut pada putusan halaman 44, alinea 2 telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian ;

10. Bahwa Judex Facti (Hakim Pertama) dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman, halaman 42, alinea 2, 3, 4, 5, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dikaitkan dengan uraian pertimbangan kronologi terjadinya transaksi jual beli terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo ;

- Sebagaimana diuraikan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi di atas bahwa pertimbangan Judex Facti (Hakim Pertama) mengenai kronologi yang melatarbelakangi terjadinya transaksi jual beli terhadap tanah obyek sengketa adalah suatu pertimbangan yang bertentangan/melanggar hukum, maka Termohon Kasasi maupun almarhum Hadi Gunawan alias Hoo Gwang Kang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah memenuhi 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi yang tetap ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula 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 yang diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Bahwa akta jual beli atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa jual beli tersebut fiktif, maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : NY. ENDANG PRAMUHASTUTI tersebut harus ditolak ;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NY. ENDANG PRAMUHASTUTI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 **31 Desember 2008** oleh **Dr. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. MUCHSIN, SH.** dan **Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH., MA.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **RITA ELSY, SH., MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./Prof. Dr. H. MUCHSIN, SH.

ttd./Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH., MA.

K e t u a :

ttd./Dr. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH.

Panitera Pengganti :

ttd./RITA ELSY, SH., MH.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,-
 2. Redaksi Rp. 1.000,-
 3. Administrasi Kasasi ... Rp.493.000,-
- J u m l a h ... Rp.500.000,-

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

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

Hal. 31 dari 31 hal. Put. No. 1651 K/Pdt/2008

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)