



P U T U S A N

No. 1282 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

INYO ANGGREK, SE, bertempat tinggal di Jalan Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. AMPERA SEKE SELAN, SH; 2. ACHMAD CHAMRI, SH**; para Advokat pada kantor "AMPERA SEKE SELAN, SH, ACHMAD CHAMRI, SH & REKAN", beralamat di Jalan Nuri II, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

M e l a w a n :

Drs. ZACHARIAS ANGKASA, M.Sc, bertempat tinggal di Jalan Lontar No. 32, Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan rumah tinggal permanen yang terletak di Jln. Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang ;
2. Bahwa atas dasar alas hak sewa Tergugat telah menempati rumah tinggal milik Penggugat tersebut selama jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2004 dan berakhir pada tanggal 30 April 2006 ;
3. Bahwa sejak tanggal 1 Mei 2006 hingga sekarang Tergugat tetap menguasai, menempati, dan menikmati manfaat atas rumah dan tanah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah, meskipun jangka waktunya telah berakhir ;
4. Bahwa telah berkali-kali baik secara lisan maupun secara tertulis, Penggugat telah menegur Tergugat agar segera keluar dari atas rumah milik Penggugat tersebut, akan tetapi semua teguran tersebut tidak dipatuhi Tergugat, sehingga atas dasar alasan itu Penggugat menuntut agar Tergugat segera

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



keluar dari atas rumah milik Penggugat tersebut ;

5. Bahwa tindakan Tergugat yang menempati dan menikmati manfaat atas rumah milik Penggugat tanpa alas hak yang sah tersebut adalah perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat baik berupa kerugian nyata dalam bentuk kehilangan penghasilan atas pemanfaatan rumah tersebut maupun dalam bentuk pengeluaran untuk biaya advokasi dan litigasi untuk menegakkan hak dan kepentingan hukum Penggugat atas rumah dan tanahnya tersebut ;
6. Bahwa untuk menegakkan kepentingan hukum Penggugat atas perbuatan melanggar hukum Tergugat tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya nyata untuk advokasi dan litigasi yang seharusnya tidak perlu terjadi yakni sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan telah kehilangan penghasilan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan, sehingga untuk mengganti kerugian-kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan melanggar hukum Tergugat tersebut maka Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal 1 Mei 2006 hingga saat pembayaran dan penggantian biaya advokasi dan litigasi sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus ;
7. Bahwa kuat dugaan, Tergugat secara licik akan berusaha menghindari dari tuntutan ganti rugi tersebut, sehingga atas dasar alasan tersebut untuk menjamin pembayaran tuntutan ganti rugi tersebut kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, segera setelah menerima gugatan sebelum persidangan dalam perkara ini berjalan ;
8. Bahwa karena kebutuhan mendesak Penggugat untuk menempati sendiri rumah tersebut dan pula gugatan Penggugat didasarkan atas alat bukti kuat berupa Akta Autentik, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali dari Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kupang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tanah beserta bangunan rumah permanent yang terletak di Jln. Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang adalah tanah dan bangunan milik Penggugat ;
3. Menyatakan hak sewa Tergugat atas rumah milik Penggugat tersebut berakhir tanggal 30 April 2006 ;
4. Menyatakan hukum penguasaan Tergugat atas rumah dan tanah milik Penggugat sejak tanggal 1 Mei 2006 hingga sekarang adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat segera keluar dari atas rumah dan tanah milik Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal 1 Mei 2006 hingga saat pembayaran dan uang ganti rugi biaya advokasi dan litigasi sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi dan ataupun peninjauan kembali dari Tergugat ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Kupang atas harta milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada ;
9. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
10. Mohon keadilan.

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

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dimuat dalam jawaban Tergugat Konvensi/ sekarang Penggugat Rekonvensi dianggap tetap dipergunakan kembali dalam gugatan Rekonvensi ini ;
2. Bahwa dengan disepakati dan telah terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas rumah dan tanah di Jalan Ade Irma III tersebut yang ditandai dengan pembuatan Kwitansi tertanggal 24 Desember 2005 maka menurut hukum adalah sah telah terjadi jual beli (vide bukti) ;
3. Bahwa keinginan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melunasi sisa pembayaran harga jual beli kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menerima Sertifikat Hak Milik No. 1710 Asli atas rumah dan tanah tersebut dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai waktu

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati dan juga telah dimuat dalam Kwitansi jual beli ditolak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan alasan " Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membatalkan transaksi jual beli tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut" ;

4. Bahwa pembatalan transaksi jual beli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah secara sepihak dan semena-mena serta tidak dapat dibenarkan oleh hukum (melanggar hukum), oleh karena tidak terdapat satu alasan apapun dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membenarkan pembatalan transaksi jual beli itu ;
5. Bahwa kuat dugaan Pembatalan yang dilakukan secara sepihak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapatkan calon pembeli baru atas rumah dan tanah di jalan Ade Irma III tersebut Bahwa pada setiap kesempatan dengan cara sesuai aturan dan perintah hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah tempuh dan senantiasa menawarkan agar kesepakatan yang telah dibuat bersama dan juga telah dituangkan dalam Kwitansi jual beli dipenuhi, yakni kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan pembayaran sisa harga jual beli rumah dan tanah tersebut dan kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan melakukan proses balik nama atas sertifikat asli No. 1710, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau dan tidak mengindahkannya ;
6. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan oleh sikap dan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan membatalkan secara sepihak transaksi jual beli atas rumah dan tanah di jalan Ade Irma III tersebut, karenanya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera menjalankan kesepakatan yang telah dibuat bersama, yakni melakukan proses penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 1710 asli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan serta merta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan sisa harga beli sebesar Rp. 140.000.000.- (seratus empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, segera setelah Jawaban dan gugatan Rekonvensi ini di ajukan, jika tidak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dituntut melakukan pembayaran denda sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari setelah perkara ini diputuskan ;
7. Bahwa telah ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan secara sepihak transaksi jual beli atas rumah dan tanah tersebut maka untuk menjaga tekad buruk dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk tidak mengalihkan rumah dan tanah tersebut kepada pihak lain dan untuk menjamin agar tuntutan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terpenuhi, maka dapat dilakukan sita jaminan atas dan/atau penitipan Sertifikat Hak Milik Asli No. 1710 dan penetapan roya di dalamnya atas tanah/rumah di Jalan Ade Irma III dan penitipan uang sisa harga jual beli rumah dan tanah tersebut pada Pengadilan Negeri Kupang ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 131/PDT.G/2007/PN.KPG tanggal 22 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan transaksi jual beli atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1710 di Jalan Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang tertanggal 24 Desember 2005 adalah sah ;
- Menyatakan pembatalan jual beli rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1710 di Jalan Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah perbuatan melanggar hukum ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pengadilan Konvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik asli No. 1710 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk dilakukan proses balik nama ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima uang sisa harga jual beli rumah dan tanah di Ade Irma III, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Rekonvensi untuk selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp. 466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan No. 80/PDT/2008/PTK tanggal 17 Desember 2008, yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat ;

DALAM KONVENSI :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 131/PDT.G/2007/PN.KPG, yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah beserta bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Ade Irma Ill, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang adalah tanah dan bangunan milik Penggugat;
3. Menyatakan hak sewa Tergugat atas rumah milik Penggugat tersebut berakhir tanggal 30 April 2006 ;
4. Menyatakan penguasaan Tergugat atas rumah dan tanah milik Penggugat sejak tanggal 1 Mei 2006 hingga sekarang adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat segera mengosongkan rumah dan tanah milik Penggugat dari segala hak miliknya atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan secara baik-baik kepada Penggugat tanpa beban apapun juga ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas penguasaan rumah dan tanah milik Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan, terhitung sejak tanggal 1 Mei 2006 sampai dengan pengosongan rumah dan tanah dari penguasaan Tergugat ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 17 Februari 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Februari 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 131/PDT.G/2007/PN-KPG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Maret 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 06 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 20 Maret 2009 ;

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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa pertimbangan putusan Judex Facti, mengenai pengajuan permohonan banding oleh Pembanding sekarang Termohon Kasasi telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan undang-undang adalah pertimbangan yang tidak sepenuhnya dapat dibenarkan karena jikalau kita menyimak dengan seksama ketentuan Pasal 11 ayat (2) UU No. 20 Tahun 1947 yang mengharuskan turunan putusan dan berkas perkara setelah dinyatakan banding selambat-lambatnya 1 (satu) bulan harus dikirim kepada Panitera Pengadilan Tinggi. Walaupun ketentuan UU tersebut tidak secara tegas dalam salah satu pasalnya mengatur mengenai batas waktu pengajuan memori banding namun dapatlah ditafsirkan dari ketentuan Pasal 11 ayat (2) tersebut yang memberikan waktu 1 (satu) bulan kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk mengirimkan berkas kepada Panitera Pengadilan Tinggi, yang mana dalam batas waktu 1 (satu) bulan tersebut di dalamnya dapat dianggap termasuk waktu untuk mengajukan memori banding sejak dinyatakan permohonan banding yang lazimnya 14 hari dan waktu kontra memori banding sejak diterima pemberitahuan memori banding selama 14 hari. Dalam perkara ini telah ternyata waktu 1 (satu) bulan yang seharusnya berkas perkara sudah dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi Kupang untuk memenuhi syarat dan amanat ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU No. 20 Tahun 1947 telah dilampaui, yakni sejak (dari) tanggal 23 Mei 2008 pembanding menyatakan permohonan banding namun baru tanggal 14 Juli 2008 pembanding mengajukan memori banding sehingga waktu yang diberikan dan dipergunakan pembanding untuk

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mengajukan memori banding adalah 52 hari, hal ini adalah tidak lazim. Sedangkan waktu yang diberikan kepada Terbanding sekarang pemohon kasasi adalah tidak lebih dari 14 hari.

Dengan demikian putusan Judex Facti telah lalai memenuhi syarat-syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni melanggar asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah dan prinsip perlakuan yang adil.

2. Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyatakan ternyata Tergugat tidak menempuh secara hukum untuk menipikan uang (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Kupang, sebagai dasar bahwa uang yang menjadi hak Penggugat atau kewajiban Tergugat untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat telah dilaksanakan.

Adalah pertimbangan yang tidak adil dan tidak berdasar serta kontradiktif karena untuk menunjukkan itikad baik dan keseriusan Tergugat sekarang pemohon kasasi untuk melunasi sisa uang jual beli rumah dan tanah di Jalan Ade Irma III tidak hanya pada ada tidaknya dilakukan penitipan uang pada Pengadilan Negeri Kupang tetapi mestinya Judex Facti bisa melihat dan mengangkat fakta yang terungkap dipersidangan Pengadilan Negeri Kupang yang telah terbukti bahwa keinginan Tergugat/Pemohon Kasasi untuk melunasi sisa pembayaran tersebut senantiasa dilakukan pada setiap saat dan setiap kesempatan namun selalu ditolak oleh Penggugat dengan alasan telah membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli tersebut.

Ketentuan Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi: " Jika pembelian dibuat dengan memberi panjar/uang muka, tidak dapat salah satu pihak membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjar tersebut " dan,

Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbang balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan hams dimintakan kepada hakim ".

Apalagi pada saat pengajuan jawaban dan gugatan Rekonvensi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan provisi agar Hakim Pengadilan Negeri Kupang perkara ini dapat menetapkan penitipan uang senilai Rp 140.000.000.- (seratus empat puluh juta rupiah) namun tidak dikabulkan dalam putusan Pengadilan Negeri Kupang perkara ini lalu apakah dengan segala upaya yang telah dilakukan oleh pemohon kasasi untuk melaksanakan prestasi yang telah

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati termasuk upaya hukum, yakni mohon penitipan dan mohon sita jaminan tidak dinilai oleh Judex Facti, dalam hal ini pemohon kasasi tidak pernah melakukan wanprestasi.

Pertimbangan Hakim Tinggi perkara ini sungguh tidak adil dan kontradiktif karena hanya membebankan suatu prestasi pada salah satu pihak (pihak Terbanding/Pemohon Kasasi) apalagi kepada pihak yang sama sekali tidak pernah melakukan wanprestasi sementara pihak yang satunya lagi, yakni Pembanding/Termohon Kasasi tidak dipertimbangkan, lalu bagaimana dengan uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang merupakan uang panjar jual beli yang hingga kini masih berada ditangan Termohon Kasasi dan tidak pernah dilakukan upaya termasuk penitipan ke Pengadilan Negeri Kupang perkara ini, dan Hakim Tinggi Kupang dalam putusannya tidak mempertimbangkan hal tersebut apalagi mempertanyakan kenapa juga Termohon Kasasi tidak melakukan penitipan uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai dasar/alasan bahwa Termohon Kasasi telah melakukan pembatalan jual beli.

Bahwa hubungan hukum antara pemohon kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan penjual dan pembeli bukan hubungan sebagaimana hubungan antara kreditur dengan debitur. Jadi pemakaian istilah kewajiban Tergugat/Pemohon Kasasi untuk membayar hutang kepada Penggugat/Termohon Kasasi adalah tidak benar karena bukan membayar hutang tetapi sisa pelunasan jual beli, sehingga pertimbangan Judex Facti Tergugat/Pemohon Kasasi tidak melakukan upaya penitipan uang sebesar Rp. 140.000,000,- (seratus empat puluh juta rupiah) adalah tidak berdasar.

Bahwa seharusnya pertimbangan Judex Facti adalah mempertanyakan atau membebankan kenapa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak melakukan penitipan (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Kupang bukan kepada Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi karena dalam hal ini yang tidak memenuhi kewajiban (wanprestasi) adalah Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sehingga seharusnya diajukan pembatalan jual beli dan penitipan uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Pengadilan Negeri Kupang bukan sebaliknya dibebankan kepada Tergugat/Terbanding / Pemohon Kasasi. Putusan Judex Facti ini kontradiktif dan telah salah dalam menerapkan hukum.

3. Bahwa mengenai pertimbangan Judex Facti yang menyatakan rumah yang masih terikat dalam masa kontrak, yang dilakukan secara sah tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun (termasuk Tergugat) sebelum selesai waktu/

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masa kontrak, supaya peralihan hak tersebut akurat/permanen tidak terhalang oleh ikatan kontrak yang belum selesai, kecuali atas kesepakatan para pihak yang bersangkutan, mengakhiri kontrak sebelum jatuh tempo, supaya rumah serta tanah in casu dapat dijual, dengan tanpa halangan kontrak.

Pertimbangan Judex Facti tersebut di atas bukan saja salah mengenai fakta nya melainkan juga salah dalam menerapkan hukum, yakni :

JUDEX FACTI SALAH MENILAI FAKTA, karena

Bahwa ikatan kontrak atau sewa menyewa antara Tergugat/Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Termohon Kasasi telah dengan lahirnya kesepakatan jual beli yang diikuti dengan transaksi jual beli dan ditandai dengan penyerahan uang muka (panjar) oleh pemohon kasasi kepada Termohon Kasasi adalah fakta hukum yang tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi, baik dalam replik dalam Konvensi dan jawaban atas gugatan Rekonvensi yang pada intinya tidak membantah telah terjadi kesepakatan dan transaksi jual beli tersebut.

Termohon Kasasi/Penggugat hanya menolak keabsahan transaksi jual beli tersebut yang tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (penjelasan pada poin 6).

Dalam keterangan Termohon Kasasi (Drs. Zacharias Angkasa, Msc) dan Debi Angkasa dihadapan penyidik Polresta Kupang yang tertuang dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) (vide : bukti surat T17/PR 17) yang pada intinya menerangkan bahwa Termohon Kasasi yang menyuruh Deby Angkasa menerima uang muka jual beli dan sisanya akan dibayar setelah Termohon Kasasi kembali ke Kupang, sementara Deby Angkasa menerangkan bahwa pada tanggal 24 Desember 2005 atas persetujuan Termohon Kasasi (Drs. Zacharias Angkasa, Msc) bapak kandung saksi telah menerima uang muka Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dan membuat kwitansi penerimaan uang dari harga jual beli rumah dan tanah sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah).

Dari fakta di atas terlihat jelas bahwa telah terjadi kesepakatan untuk mengakhiri atau menyelesaikan kontrak rumah dan tanah dengan melakukan transaksi jual beli. Sehingga apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Tinggi Kupang perkara ini pada poin 7 huruf a bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut tidak sah hanya semata-mata dengan pertimbangan tidak ada kesepakatan para pihak untuk mengakhiri kontrak sebelum jatuh tempo adalah salah menilai fakta.

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi (Judex Facti) mengulangi seluruh pemeriksaan perkaranya, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai penerapan hukumnya, tidak hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan pembanding (Putusan MA tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/Sip/1973).

JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN HUKUM, karena

Bahwa tidak dibantahnya oleh Termohon Kasasi (lihat : replik dan jawaban) telah terjadi kesepakatan dan transaksi jual beli serta telah diakuinya terjadi transaksi tersebut seperti yang termuat dalam keterangan Termohon dan anak Termohon Deby Angkasa di depan Penyidik (Lihat: SP2HP) hal ini menimbulkan suatu fakta hukum bahwa memang benar telah terjadi kesepakatan dan transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Dengan demikian pertimbangan Judex Facti bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut adalah tidak sah karena rumah masih terikat dalam masa Kontrak adalah pertimbangan yang jelas-jelas telah salah dalam menerapkan hukum karena kesepakatan dan transaksi jual beli tersebut sudah terjadi dan dalam surat perjanjian sewa-menyewa terutama pada Pasal 10 jelas dan nyata membuka peluang untuk dapat dilakukan transaksi jual beli sebelum masa kontrak berakhir.

Jual beli menurut KUHPerdara adalah :

"Suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut".

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai asas Konsensualisme, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga , maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensualisme dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

"Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ".

Pada Pasal 10 Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang berbunyi:

" Apabila pihak pertama menjual rumah tersebut dalam perjanjian sewa ini sebelum kontrak berakhir, maka pihak pertama berkewajiban mengembalikan

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



sisanya dana kontrak rumah kepada pihak kedua dan memberitahu pihak kedua sebelumnya".

Menyimak dengan seksama isi dari pasal 10 surat perjanjian sewa-menyewa di atas jelas memberikan hak atau peluang untuk terjadinya transaksi jual beli walaupun masa kontrak belum berakhir sehingga fakta ini telah menjawab apa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada poin 7 huruf a bahwa "Rumah yang masih terikat dalam masa kontrak, yang dilakukan secara sah tidak dapat dialihkan kepada pihak manapun sebelum selesai waktu/masa kontrak, supaya peralihan hak tersebut akurat/permanen tidak terhalang oleh ikatan kontrak yang belum selesai, kecuali atas kesepakatan para pihak yang bersangkutan, mengakhiri kontrak sebelum jatuh tempo, supaya rumah dan tanah in casu dapat dijual, dengan tanpa halangan kontrak".

Dengan demikian *Judex Facti* sendiri telah membenarkan atau memberikan justifikasi bahwa karena telah ada kesepakatan sesuai Pasal 10 surat perjanjian sewa-menyewa maka transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebelum masa kontrak berakhir adalah sah.

Sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi :

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

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada poin 7 huruf b yang mengatakan perjanjian jual beli rumah dan tanah tersebut adalah tidak sah karena perjanjian untuk menjual rumah dan tanah in casu dilakukan oleh anak Penggugat sekarang Termohon Kasasi, tanpa ada surat kuasa yang sah dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas rumah dan tanah in casu. Adalah pertimbangan yang salah menilai fakta dan salah dalam menerapkan hukum.

JUDEX FACTI SALAH MENILAI FAKTA, karena

Bahwa dalam tahap jawab menjawab pada persidangan di Pengadilan Negeri Kupang perkara ini, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi tidak membantah telah terjadinya kesepakatan jual beli yang ditandai dengan penerimaan uang muka (panjar) yang diterima oleh Debi Angkasa anak kandung Termohon Kasasi dan yang memberikannya adalah pemohon kasasi. Bahkan lebih terang lagi ketika Termohon Kasasi, Deby Angkasa dan Ny. Ety Angkasa (istri Termohon Kasasi) memberikan keterangan di depan Penyidik Polresta Kupang, yakni :

Keterangan Drs. Zacharias Angkasa, Msc ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" saksi mengetahui penerimaan uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 24 Desember 2005, di rumah saksi di Jalan Lontar No. 32 Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dari harga jadi Rp. 150.000.000. (seratus lima puluh juta rupiah) dan saksi yang menyuruh Deby Angkasa menerima uang muka dimaksud dan sisanya dibayar setelah saksi pulang ke Kupang. Selanjutnya Termohon Kasasi menerangkan bahwa : " tidak pernah terjadi tawar-menawar tersebut dengan orang lain selain Inyo Anggrek/Pemohon Kasasi dan yang membuat kwitansi jual beli rumah dan tanah adalah anak saya Deby Angkasa atas persetujuan dari saksi sendiri" .

Keterangan Deby Angkasa,

" Pada tanggal 24 Desember 2005 saksi atas persetujuan Drs. Zacharias Angkasa, Msc, bapak kandung saksi menerima uang muka Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan membuat kwitansi penerimaan uang dari harga jual rumah dan tanah sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) "

Keterangan Ny. Agnes Ety Angkasa ;

" Bahwa saksi mengetahui penerimaan uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 24 Desember 2005, di rumah saksi di Jalan Lontar 32 Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dari harga jadi Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan saksi yang menyuruh Deby Angkasa menerima uang muka dimaksud dan sisanya akan dibayar setelah saksi Drs. Zacharias Angkasa, Msc ke Kupang dan tidak pernah terjadi tawar menawar rumah tersebut dengan orang lain selain Inyo Anggrek, SE dan yang membuat kwitansi jual beli rumah dan tanah tersebut adalah anak soya Deby Angkasa atas persetujuan dari saksi Drs. Zacharias Angkasa, Msc ".

Di depan persidangan Pengadilan Negeri Kupang Ny. Agnes Ety Angkasa juga telah mengakui bahwa tulisan tangan yang ada di halaman depan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1710 (vide: bukti T4PR4) yang diberikan Deby Angkasa kepada pemohon kasasi bersamaan dengan pemberian kwitansi jual beli adalah tulisan tangannya Ny. Agnes Ety Angkasa. Ini artinya pemberian fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1710 yang terdapat tulisan tangan Ny. Agnes Ety Angkasa adalah suatu bentuk pengakuan bahwa Ny. Agnes Ety Angkasa setuju dilakukannya dan dibuatnya kwitansi penerimaan uang muka jual beli tersebut.

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai keterangan di atas tindakan untuk menerima uang muka transaksi jual beli rumah in casu adalah karena disuruh dan dengan persetujuan Drs. Zacharias Angkasa, Msc Termohon Kasasi, karenanya berdasarkan fakta tersebut di atas, penerimaan uang muka transaksi jual beli rumah dan tanah in casu secara tidak langsung telah mendapatkan kuasa atau hak daripada Termohon Kasasi Drs. Zacharias Angkasa, Msc sehingga jual beli ini sudah sah.

JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN HUKUM, karena

Bahwa karena tindakan Deby Angkasa untuk menerima uang muka transaksi jual beli rumah in casu karena disuruh dan dengan persetujuan Termohon Kasasi Drs. Zacharias Angkasa, Msc maka tindakan yang dilakukan oleh anak Termohon Kasasi tersebut adalah sah, karena ;

PERTAMA, tidak dibantahnya di dalam persidangan Tingkat Pertama (vide: jawab menjawab) dan pengakuan dihadapan pejabat Negara dalam hal ini penyidik (vide: bukti SP2HP) bahwa penerimaan uang muka yang dilakukan oleh Deby Angkasa atas suruhan dan dengan persetujuan Drs. Zacharias Angkasa, Msc Termohon Kasasi memiliki nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, mengikat dan menentukan sebagaimana amanat ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara yang berbunyi : " Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu " .

Menurut R Subekti,

" Sebenarnya adalah tidak tepat untuk menamakan pengakuan sebagai suatu alat bukti, karena justru apabila dalil-dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak diakui oleh pihak lain, maka pihak yang mengajukan dalil-dalil itu tidak usah membuktikannya. Dengan diakuiinya dalil-dalil tadi, pihak yang mengajukan dalil-dalil itu dibebaskan dari pembuktian . Pembuktian hanya perlu diadakan terhadap dalil-dalil yang dibantah atau disangkal " .

KEDUA, menurut ketentuan Pasal 1793 KUHPerdara," bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Dengan demikian pertimbangan Judex Facti bahwa perjanjian untuk menjual rumah dan tanah in casu dilakukan oleh anak Penggugat sekarang Termohon

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



Kasasi, tanpa ada surat kuasa yang sah dari Penggugat/ Termohon Kasasi adalah salah dalam menerapkan hukum seperti tersebut di atas ;

5. Bahwa pertimbangan Judex Facti mengenai ganti rugi Rp. 2.000.000.-(dua juta rupiah) per bulan diserahkan ke dalam penguasaan Tergugat/Pemohon Kasasi adalah pertimbangan yang tidak adil, salah menilai fakta, dan salah menerapkan hukum.

Bahwa penguasaan rumah dan tanah oleh pemohon kasasi sampai dengan sekarang adalah sah karena dilandasi oleh suatu kesepakatan dan diikuti dengan transaksi jual beli serta ditandai dengan serah terima uang muka dan sesuai ketentuan Pasal 1457, 1458 1338, 1320 KUHPerdara bahwa transaksi jual beli tersebut adalah sudah sah sehingga penguasaan rumah dan tanah oleh pemohon kasasi adalah atas dasar jual beli yang sah tidak lagi atas dasar sewa menyewa (sudah selesai) yang dalam surat perjanjian sewa sendiri telah membuka peluang terjadinya jual beli sebelum masa sewa habis. Oleh karenanya pertimbangan Judex Facti tersebut telah salah menerapkan hukum yang mana pihak yang menguasai sesuatu secara sah malah dikenakan ganti rugi.

Bahwa pertimbangan Judex Facti mengenai hukuman ganti rugi yang harus ditanggung oleh pemohon kasasi sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) per bulan yang menjadi salah satu poin putusan Judex Facti, penetapan mana tidak disertai dengan pertimbangan mengenai rincian dalam hal-hal apa saja dan bagaimana perhitungannya sehingga muncul angka Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) sebagai hukuman yang harus ditanggung oleh pemohon kasasi. Ternyata Judex Facti telah menetapkan suatu jumlah ganti rugi tanpa suatu pertimbangan hukum mengapa Judex Facti tiba pada angka kerugian yang ditetapkan tersebut. Bahwa dengan demikian Judex Facti telah memberikan penetapan yang bertentangan dengan hukum dan yurisprudensi.

Dalam penetapan ganti rugi tersebut Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan nilai kontrak atau nilai sewa rumah dan tanah in casu yang sebesar Rp. 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun sehingga pertimbangan Judex Facti sangat tidak realistis antara nilai kontrak dengan nilai penetapan ganti rugi yang sebesar Rp. 24.000.000.- (dua puluh empat juta rupiah) per tahun dan juga Judex Facti tidak mempertimbangkan nilai uang Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka jual beli yang berada ditangan Termohon Kasasi hingga saat ini karena suatu perbuatan hukum yang sah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Judex Facti mengenai ganti rugi di atas tidak dibenarkan secara hukum karena hubungan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sudah berakhir sejak terjadinya kesepakatan jual beli dan diikuti transaksi jual beli yang ditandai dengan pemberian uang muka Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah).

6. Bahwa awal mula pemohon kasasi menguasai rumah dan tanah in casu adalah sewa-menyewa yang dimulai dari tanggal 1 Mei 2004 dan berakhir pada 30 April 2006 dengan nilai kontrak Rp. 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) selama 2 tahun Vide : Surat Perjanjian Sewa Rumah (T1/PR1) ;

Namun sebelum sampai pada tanggal 30 April 2006 atau masa sebelum berakhir kontrak telah terjadi kesepakatan dan transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi (Inyo Anggrek, SE) dengan Termohon Kasasi yang ditandai dengan pemberian uang muka sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dari Pemohon Kasasi kepada Deby Angkasa anak kandung Termohon Kasasi atas perintah Termohon Kasasi (Drs. Zacharias Angkasa, Msc) (vide : jawab - menjawab, SP2HP T17, keterangan saksi Anthonius Wodi) pada tanggal 24 Desember 2005 dan telah dibuat kwitansi dengan tulisan tangan Deby Angkasa sendiri, baik isi maupun tanda tangan di dalamnya tidak dibantah oleh Termohon Kasasi sehingga bukti kwitansi (vide : T3) tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna dan mengikat. Dengan lahirnya kesepakatan jual beli, maka hubungan sewa menyewa secara mutatis mutandis telah berakhir.

Ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara yang berbunyi : " Suatu tulisan di tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang ikon kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli waris serta orang yang mendapat hak dari mereka ".

Sehingga jual beli tersebut sudah dianggap sah sesuai ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harga belum dibayar".

Bahwa pada saat masih berlakunya PP No. 10 tahun 1961, apabila suatu akta tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT, maka suatu transaksi peralihan hak atas tanah tetap sah karena para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur sebagaimana terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara berbunyi : " Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan " Dan setelah digantinya PP No. 10 Tahun 1961 dengan PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (2), antara lain menyatakan : Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Menteri, Kepala kantor Pertanahan dapat mendaftarkan perpindahan hak atas sebidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut kepala kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak "

Bahwa sesuai Keputusan Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 dan No. 952/K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 serta Keputusan Mahkamah Agung No. 1082/K/Sip/1973 tanggal 16 Juni 1976 membenarkan bahwa : sahnyanya suatu jual beli tanah cukup hanya dengan kesepakatan dan itikad baik para pihak atau dengan perkataan lain secara formil tidak tergantung pada PPAT.

Bahwa sebelum terjadi pelunasan sisa pembayaran transaksi jual beli in casu yakni seperti yang disepakati dan termuat dalam isi kwitansi pada awal Januari 2006, Termohon Kasasi telah membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli tersebut. Bahwa setiap perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya karenanya perjanjian yang dibuat oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tersebut merupakan suatu peristiwa hukum sehingga mutatis mutandis sudah menimbulkan akibat hukum. Oleh karena itu pembatalan secara sepihak tanpa alasan hukum yang sah oleh Termohon Kasasi tidak dapat dibenarkan.

Bahwa karena pembatalan secara sepihak tersebut, maka pemohon kasasi telah melaporkan secara pidana di Polresta Kupang pada tanggal 04 Januari 2006 (vide: bukti T6/PR6) dan hasil pemeriksaan penyidik tertuang dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan/SP2HP (vide : bukti T17/PR17).

Bahwa pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli, setelah terjadinya transaksi jual beli yang ditandai dengan penerimaan uang muka oleh Deby Angkasa atas perintah Termohon Kasasi (bapak kandung) karena ada pihak lain yang menawarkan lebih tinggi sehingga dengan itikad tidak baik dan melanggar hukum, Penggugat/Termohon Kasasi membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli in casu.

Ketentuan Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi : " Jika pembelian dibuat dengan memberi panjar/uang muka, tidak dapat salah satu pihak

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjar tersebut "

Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi : " Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim "

Pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah dimintakan kepada Pengadilan Negeri/Hakim.

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

mengenai alasan-alasan tersebut di atas :

Bahwa alasan-alasan kasasi di atas tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena dalam perkara a quo yang ada adalah sewa menyewa tanah dan rumah, sedangkan jual beli tidak pernah ada, karena tidak ada persetujuan dari pemilik asli rumah tersebut ;

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 : **INYO ANGGREK, SE** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, 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 Pemohon Kasasi : **INYO ANGGREK, SE** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 Jumat tanggal 6 November 2009 oleh H.M. Zaharuddin Utama, SH, MM., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM., dan Prof. Rehngena Purba, SH,

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 1282 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MS., 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 Dulhusin, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM

ttd./ Prof. Rehngena Purba, SH, MS

Ketua :

ttd./

H.M. Zaharuddin Utama, SH, MM

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,-

2. Redaksi Rp 1.000,-

3. Administrasi Kasasi Rp 493.000,-

Jumlah Rp 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Dulhusin, SH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH
NIP. 040044809

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 1282 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)