



P U T U S A N

No. 469 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NY. RATNAWATI/JOE AY BIEN, beralamat di Jalan Ngagel Jaya Tengah 5/20 Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh 1. PIETER TALAWAY,SH.,CN.,MBA., 2. LINA CHANDRA DEWI,SH., 3. YANCE LEONARD SALLY,SH., 4. ANTHONIUS SOEDIBYO, SH.,M.Hum, para Advokat berkantor di Jalan Raya Arjuna No. 12-C, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2009,

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. Tn. MOCHAMAD BIN DJAKFAR BIN MAR'I BIN TALIB, beralamat di Desa Mancilan , RT. 02, RW. 02, No. 42 Mojoagung, Jombang ;
2. Tn. HARWIJONO, beralamat di Jalan Pasar Besar Wetan/Jalan Pahlawan 64, Surabaya ;
3. Tn. SALEH BIN SALIM BIN MAR'I DJAKFAR BIN SALIM BIN TALIB, beralamat di Jalan KH. M. Mansyur Gg Bahasuan 6, Tanah Abang Jakarta Pusat ;
4. Tn. MOCHAMAD BIN SALIM BIN MAR'I BIN DJA'FAR BIN SALIM BIN TALIB, beralamat di Jalan Pakis RT. 02/RW. 03, No. 8, Kelurahan Petamburan Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
5. PENGURUS YAYASAN WAKAF AL DJAKFAR, beralamat di Jalan Kalimas Madya II/30 Surabaya ;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Para Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas Persil HGB No. 971, seluas 199 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Kramat Gantung 149-151, Surabaya ;

Bahwa dalam perkara antara Terlawan I melawan Terlawan II, III, IV dan V di Pengadilan Negeri Surabaya, Daftar No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby., telah diletakkan sita jaminan persil-parsil/bangunan-bangunan milik Pelawan, yang dilakukan pada tanggal 14 Mei 1993, Daftar No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby ;

Bahwa sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Mei 1993, Daftar No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby., atas persil-persil/bangunan-bangunan milik Pelawan tersebut di atas, tidak didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional ;

Bahwa dengan tidak didaftarkanya sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya tersebut di atas di kantor Badan Pertanahan Nasional, maka sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya tersebut adalah tidak sah;

Bahwa dalam perkara antara Terlawan I melawan Terlawan II, III, IV dan V telah diberikan keputusan sebagai berikut :

- Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Agustus 1994 No. 793/Pdt.G/1992/PN.SBY. jo.
- Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 2 Mei 1996 No. 665/PDT/1995/PT.Sby. jo.
- Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta tanggal 26 Juni 2002 No. 1728 K/Pdt/1998;

Bahwa sehubungan dengan keputusan-keputusan tersebut di atas, Terlawan I telah mengajukan permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar No. 69/Eks/2005/PN.Sby., jo. No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby.;

Bahwa atas permohonan Terlawan I tersebut di atas, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi tanggal 13 Oktober 2005 No. 69/EKS/2005/PN.Sby., jo. No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby.;

Bahwa atas Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta tanggal 26 Juni 2002 No. 1728 K/Pdt/1998 Terlawan III pada tanggal 18 Pebruari 2004 telah mengajukan permohonan peninjauan kembali ;

Bahwa semua yang dilakukan oleh Pelawan adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Pelawan adalah pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan provisi dalam perkara ini, untuk menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi No. 69/Eks/2005/PN.Sby. jo. No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby., satu dan lain bilamana eksekusi itu dilaksanakan akan menimbulkan kerugian bagi Pelawan;

Bahwa perlawanan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, karenanya mohon agar supaya putusannya dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun adanya banding, kasasi dan atau verset dari para Terlawan atau pihak ketiga lainnya;

Berdasarkan pada hal-hal terurai di atas, Pelawan mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Surabaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menanggukuhkan eksekusi No. 69/EKS/200S/PN.Sby. jo. No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby., hingga perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan (*in kracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan sah dan dapat dikabulkannya perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;
- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan baik;
- Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas Persil HGB No. 971 seluas 199 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Kramat Gantung 149-151, Surabaya;
- Menyatakan bahwa sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Mei 1993, Daftar No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby. yang tidak didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional, atas persil-persil/bangunan-bangunan milik Pelawan adalah tidak sah;
- Mengangkat sita jaminan atas persil-persil/bangunan-bangunan milik Pelawan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Mei 1993, Daftar No. 793/Pdt.G./1992/PN.Sby.;
- Menyatakan bahwa Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perlawanan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (sarta merta) sekalipun adanya banding maupun kasasi yang diajukan baik oleh para Terlawan maupun oleh pihak ketiga;
- Menghukum para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

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

EKSEPSI TERLAWAN I :

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya ;

Bahwa perkara ini sudah pernah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*), yakni dengan putusan kasasi perkara No. 1728 K/PDT/1998, oleh karenanya berdasarkan asas *nebis in idem*, karena menyangkut obyek hukum yang sama maka tidak dapat diadili lagi (*exceptie rei judicatie*) ;

Bahwa telah terjadi *error in persona* dalam gugatan perlawanan a quo. Gugatan oleh Pelawan seharusnya hanya ditujukan kepada Terlawan II Tn. Hari Wijono, Terlawan III Tn. Saleh Bin Salim Bin Mar'i Bin Djak'far Bin Salim Bin Talib, Terlawan IV Tn. Mochamad Bin Salim Bin Mar'i Bin Djak'far Bin Salim Bin Talib, dan Terlawan V Pengurus Yayasan Wakaf Al Djakfar guna pembatalan transaksi jual beli terdahulu atas obyek sengketa dan pembayaran ganti rugi karena melakukan perikatan atas dasar kausa yang tidak halal;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa seluruh apa yang terurai dalam konvensi mohon dianggap tertuang kembali dalam rekonvensi dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari rekonvensi ini;

Bahwa dalam amar Putusan Kasasi No. 1728 K/PDT/1998 tersebut di atas telah dinyatakan bahwa penjualan rumah-rumah di Jl Kramat Gantung No. 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, dan 157 Surabaya oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I dengan akte jual beli dari Camat Bubutan Boni Tobogu, BA tanggal 27 Oktober 1977 No. 062/BDR/A.C/ 1977 adalah tidak sah;

Bahwa amar putusan kasasi tersebut juga menyatakan menghukum para Tergugat dan siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan rumah-rumah di Jl. Kramat Gantung No. 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, dan 157 Surabaya kepada Penggugat (sekarang Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi) untuk dibagi waris sesuai dengan hukum waris yang berlaku diantara para ahli waris alm. Dja'far bin Mar'i bin Dja'far bin Talib ;

Bahwa atas dasar uraian di atas sudah seharusnya apabila Sertifikat HGB Nomor 971 atas nama Pelawan Ny. Ratnawatie/Joe Ay Bien adalah batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, karena hak tersebut diperoleh secara melawan hukum;

Bahwa oleh karenanya pula tidak cukup alasan guna menangguhkan eksekusi atas putusan kasasi No. 1728 K/PDT/1998 sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Penangguhan Eksekusi tertanggal 12 April 2006.

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan I mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya guna segera menjalankan Putusan Kasasi No. 1728 K/PDT/1998;
- Menyatakan Sertifikat HGB No. 971 berlokasi di Jl. Kramat Gantung No. 149 151 Surabaya atas nama Tergugat Rekonvensi Ny. Ratnawatie/Joe Ay Bien (Pelawan Konvensi) batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan berlaku;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dan atau menguasai obyek perkara guna menyerahkan kepada Tergugat secara suka rela;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

ESEPSI TERLAWAN II :

Gugatan Pelawan kurang pihak :

Bahwa Terlawan II tidak pernah mengadakan jual beli dengan Pelawan secara langsung, berkaitan dengan obyek sita eksekusi yang dimohonkan sita eksekusi oleh Terlawan I, sehingga sebenarnya tidak ada hubungan hukum secara langsung antara Terlawan II dengan Pelawan, untuk itu mohon kepada Pelawan untuk membuktikan adanya hubungan hukum secara langsung tersebut,

Bahwa Terlawan II hanya mengadakan jual beli berdasarkan Perjanjian Jual Beli No. 062/D.B.R/A.C/1977, tertanggal 27 Oktober 1977, dengan Saleh Bin Salim Mar'i Bin Djak'far Salim Bin Thalilb (Terlawan III).

Bahwa Pelawan tidak menjelaskan dalam gugatannya, dimana Pelawan memperoleh hak atas tanah tersebut dan seharusnya pihak dimana Pelawan mengadakan hubungan hukum saat memperoleh hak tersebut-haruslah juga digugat, karena gugatan perlawanan dari Pelawan tidak menyertakan darimana Pelawan membeli tanah obyek eksekusi tersebut. Maka gugatan perlawanan adalah kurang pihak dan harus ditolak ;

Gugatan Penggugat kabur

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011



Bahwa dalam kronologis gugatan perlawanan Pelawan tidak disebutkan secara terperinci kapasitas Pelawan berkaitan kepemilikan dari obyek sengketa, dibeli dari siapa, di hadapan Notaris siapa, sehingga mengakibatkan tidak nampak adanya hubungan hukum dengan Terlawan II.

Bahwa dalam uraian-uraian dalil-dalilnya gugatan Pelawan tidak menyebutkan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hak terhadap Pelawan, yang ada hanya antara Para Terlawan masih terdapat proses berperkara di Pengadilan Negeri Surabaya.

Bahwa dengan tidak jelasnya kapasitas Pelawan dalam gugatan a quo, maka gugatan perlawanan adalah kabur sehingga harus ditolak.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan No. 65/PDT.G/2006/PN.SBY tanggal 23 Januari 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh kuasa Terlawan I dan kuasa Terlawan II tersebut ;

TENTANG PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh pihak Pelawan tersebut yaitu mengenai penangguhan eksekusi No. 69/Eks/2005/PN.Sby Jo No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby ;

TENTANG POKOK PERKARA :

- Menolak perlawanan pihak Pelawan seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Terlawan I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI-REKONVENSI :

- Menghukum Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggar sebesar Rp 776.000,- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan-Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 641/PDT/2008/PT.SBY tanggal 21 Januari 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 24 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2009 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi No. 65/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo No. 641/PDT/2008/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 15 September 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Terlawan/Terbanding yang pada tanggal 5 Oktober 2009 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Oktober 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 ;

1. Bahwa permohonan kasasi Pemohon Kasasi telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang ;
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 641/Pdt/2008/PT.Sby., tertanggal 21 Januari 2009 juncto putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 65/Pdt.G/2006/PN.Sby tertanggal 23 Januari 2007 karena sangat mencederai rasa keadilan dan memungkirkan kepastian hukum yang ada ;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dalam memeriksa dan memutus perkara Nomor 641/Pdt/2008/PT.Sby., juncto perkara No. 65/Pdt.G/2006/PN.Sby, tidak mengadili secara benar sebagaimana menurut hukum dan undang undang ;
4. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya perkara Nomor 641/Pdt/2008/PT.Sby. juncto putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 65/Pdt.G/2006/PN.Sby sangat tidak sempurna (*onvoel-doende gemotiveerd*) karena tidak mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan Pemohon Kasasi sama sekali ;
5. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya aquo tidak memberikan pertimbangan yang cukup kecuali hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum pengadilan negeri di tingkat pertama padahal Pemohon Kasasi dalam alasan bandingnya (memori banding) telah mengemukakan perihal kekeliruan Pengadilan Negeri Surabaya di dalam mempertimbangkan gugatan perlawanan dari Pelawan sehingga dengan demikian telah lalai

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011

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

memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

6. Bahwa *judex facti* dalam memberikan putusan tidak mempertimbangkan sama sekali perihal gugatan perlawanan dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding, replik dan bukti-bukti Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding yang telah diajukan dalam persidangan, hal ini dapat dilihat dalam putusan *aquo*, bahwa pertimbangan Majelis Hakim *judex facti* hanya menuruti kemauan Termohon Kasasi /Terbanding/Terlawan;
7. *Judex facti* telah mengabaikan asas pemberi yang beritikad baik.
 - a) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya pada halaman 20 alinea 1 yang menyatakan "Bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim berpendirian tuntutan provisi itu dianggap tidak beralasan karena sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu di persidangan, karenanya harus ditolak ";
Bahwa Pemohon Kasasi sangatlah keberatan dengan pertimbangan hukum yang demikian karena Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas persil HGB No. 971 seluas 199 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, yang setempat dikenal sebagai Jalan Kramat Gantung No. 149 - 151 Surabaya;
Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi/Pelawan Konvensi/Tergugat Rekonvensi /Pemohon Banding yakni bukti P-I s/d P-12 terlihat jelas bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan jual beli yang sesuai dengan prosedur yaitu dengan melaksanakan jual beli yang dituangkan dalam Akte Notaris/PPAT di hadapan Notaris/PPAT, serta melakukan pengecekan terlebih dahulu di BPN dengan demikian Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik sangat patut dilindungi dari kerugian-kerugian yang ditimbulkan dengan adanya tuntutan dari pihak manapun juga;
 - b) Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya pada halaman 21 alinea 3 yang menyatakan " bahwa memperhatikan surat bukti Terlawan I tanda TI-I sampai dengan TI-10 serta surat perlawanan Pelawan tanggal 26 Januari 2006 terutama vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1728 K/Pdt/1998 tanggal 26 Juni 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 665/PDT/1995/PT.Sby tanggal 2 Mei 1996 jo. Putusan

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011

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

Pengadilan Negeri Surabaya No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby tanggal 18 Agustus 1994 ternyata obyek yang dieksekusi telah menjadi sengketa sejak tahun 1992 yaitu sebelum tanah itu beserta bangunan yang berada di atasnya dijual kepada Pelawan, dimana Pelawan baru diberikan kuasa untuk membeli tanggal 16 Juni 2006 sedangkan mengenai dalil Pelawan yang mengemukakan bahwa sita jaminan tentang obyek eksekusi yang sebelumnya disengketakan waktu perkara tersebut sedang diperiksa menurut Pelawan tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Majelis Hakim tidak berwenang untuk mempertimbangkan, karena kita berpegang kepada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1728 K/Pdt/1998 yang dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

Kemudian pada alinea ke 4 yang menyatakan "Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka perlawanan Pelawan dianggap tidak benar dan tidak jujur, dan haruslah ditolak karena tidak beralasan";

Bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan/Pemohon Banding sangatlah keberatan dengan pertimbangan hukum yang demikian, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

Bahwa Pemohon Kasasi sangatlah keberatan dengan pertimbangan hukum yang demikian, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak mampu dan tidak bisa mempertimbangkan bagaimana posisi sebenarnya dari Pemohon Kasasi sebagai seorang pembeli yang beritikad baik;

Bahwa menurut Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik (bhs. Inggris : *in good faith*, bhs. Belanda : *tegoeder trouw*, bhs. Perancis : *de bonne foi*). Norma yang dituliskan di atas ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari Hukum Perjanjian.

Bahwa mengenai istilah itikad baik, diterangkan bahwa kita juga menjumpai istilah tersebut dalam Hukum Benda, dimana misalnya ada perkataan-perkataan pemegang barang yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik dan lain sebagainya sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Seorang pembeli barang yang beritikad baik, adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri dari barang yang dibelinya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011

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)



bahwa ia membeli dari seorang yang bukan pemilik. Ia adalah seorang pembeli yang jujur. Dalam Hukum Benda diganti dengan kata itikad baik yang berarti kejujuran atau bersih. Si pembeli yang beritikad baik, adalah orang yang jujur, orang yang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacad-cacad yang melekat pada barang yang dibelinya. Artinya cacad mengenai asal - usulnya. Sehingga semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dimaksudkan pelaksanaan itu berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi ukuran-ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan tadi agar perjanjian itu berjalan di atas rel yang benar.

8. Judex facti telah mengabaikan asas publisitas.
 - a) Bahwa di dalam sahnya suatu sita jaminan maka haruslah terpenuhi asas publisitas yaitu pada saat adanya sita jaminan terhadap sebuah obyek sengketa perlu diumumkan serta dicatatkan atau didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional hal ini dimaksudkan agar obyek sengketa tersebut tidak dapat dialihkan haknya selama perkara berlangsung dan juga agar para pihak di luar perkara mengetahui status dari obyek tanah tersebut
 - b) Bahwa di dalam sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 14 Mei 1993, daftar No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby., atas persil-persil bangunan-bangunan milik Pemohon Kasasi/Pelawan Konvensi/Pemohon Banding tersebut tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - c) Bahwa dengan tidak didaftarkannya sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut di atas di kantor Badan Pertanahan Nasional, maka sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya tersebut adalah tidak sah ;
9. Judex facti telah mengabaikan asas *burden of risk*.
 - a) Bahwa sebagai konsekuensi yuridisnya, pembeli harus dilindungi oleh hukum karena pembeli membeli dengan itikad baik (tidak mengetahui adanya sengketa perkara aquo);
 - b) Sedangkan tanggung jawab atas resiko (*burden of risk*) jual beli haruslah dibebankan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, karena kewajiban hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan adalah ikut memberitahukan sengketa dan sita jaminan kepada Kantor Pertanahan selain Pengadilan Negeri yang meny-



dangkan perkara tersebut agar publik (masyarakat) mengetahui dan terhindar dari proses jual beli tersebut ;

10. Judex facti telah mengabaikan asas persamaan di depan hukum.
 - a) Bahwa perlu diketahui pula terhadap Perkara No. 69/EKS/2005/PN.Sby. jo. No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby telah diajukan beberapa gugatan perlawanan yaitu No. 49/Pdt.G/2006/PN.Sby., No. 65/Pdt.G/2006/PN. Sby., No. 117/Pdt.G/2006/PN.Sby yang mempunyai disposisi kasus yang serupa namun pada gugatan perlawanan No. 49/Pdt.G/2006/PN.Sby dan No. 117/Pdt.G/2006/PN.Sby justru dikabulkan atau memenangkan pihak Pelawan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
 - b) Bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara aquo tersebut telah menciptakan pertentangan dan disparitas putusan pengadilan yang satu dengan putusan pengadilan yang lain;
 - c) Bahwa perlu diketahui terhadap Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Juni 2002 No. 1728 K/Pdt/1998 telah diajukan permohonan peninjauan kembali oleh Termohon Kasasi III/Terlawan III/Termohon Banding III ;
 - d) Bahwa ketidak sempurnaan putusan Pengadilan Negeri Surabaya (*onvoeldoende gemotiveerd*) dapat ditemukan secara transparan melalui pertimbangan putusnya. Sebagai fakta hukum yang konkrit, Pengadilan Negeri Surabaya tidak mampu dan tidak bisa mempertimbangkan letak hubungan *riil quanon* antara perbuatan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Pelawan di satu pihak dengan Termohon Kasasi/ Termohon Banding/Terlawan ;
11. Bahwa terbukti di persidangan Termohon Kasasi III/Terlawan III/Termohon Banding III di dalam jawabannya membenarkan bahwa Pemohon Kasasi I Pemohon Banding/Pelawan Konvensi adalah Pelawan yang baik dan benar, demikian pula Termohon Kasasi IV/Termohon Banding IV/Terlawan IV dan Termohon Kasasi V/Termohon Banding V/Terlawan V tidak menyangkal sehingga sudah sepatutnya perlawanan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi /Pemohon Banding/Pelawan Konvensi dikabulkan seluruhnya ;
12. Bahwa terbukti di persidangan, berdasarkan jawaban dan bukti-bukti dari Termohon Kasasi III/Terlawan III/Termohon Banding III bahwa Termohon Kasasi I/Terlawan I/Termohon Banding I tidak beritikad baik dalam melakukan gugatan khususnya yang berkaitan dengan perkara No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby yakni dengan memutar balikkan fakta yang ada karena telah menggunakan saksi palsu dan atas hal tersebut telah diproses secara

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 469 K/Pdt/2011



pidana dan telah dijatuhi hukuman berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jombang perkara pidana No. 15/Pid.B/1996/ PNJombang yang mana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), (bukti T III -1 s/d T II - 5) ;

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

Mengenai alasan ke 1 s/d 12 :

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi/Pelawan tidak dapat dibenarkan karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan :

Keberatan kasasi atas putusan judex facti (pengadilan tinggi) yang menguatkan putusan pengadilan negeri bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli beritikad baik, adalah suatu dalil yang salah/keliru. Judex facti (pengadilan negeri) sudah benar dalam pertimbangan hukumnya dimana Pemohon Kasasi/Pelawan membeli obyek sengketa tanggal 16 Januari 2006, sementara perkara sudah ada sebelumnya yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1728 K/Pdt/1998 tanggal 26 Juni 2002 jo putusan Pengadilan Tinggi No. 665/PDT/1995/PT.Sby tanggal 2 Mei 1996 jo putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 793/Pdt.G/1992/PN.Sby tanggal 18 September 1994, terbukti obyek sengketa sudah menjadi sengketa sejak tahun 1992, karenanya Pemohon Kasasi telah membeli obyek yang masih dalam perkara (*recht titel* yang cacat), dengan demikian mengenai alasan asas publisitas dan alasan-alasan lainnya tidak dapat dibenarkan karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula 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. RATNAWATI/JOE AY BIEN 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 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NY. RATNAWATI/JOE AY BIEN tersebut ;



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

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan 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 Senin tanggal 24 Oktober 2011 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA,SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. REHNGENA PURBA,SH.,MS., dan H. DIRWOTO,SH., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Anggota-anggota tersebut dan dibantu oleh PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd/

PROF. REHNGENA PURBA,SH.,MS.

Ttd/

H. DIRWOTO,SH.

K e t u a,

Ttd/

DR. HARIFIN A. TUMPA,SH.,MH.

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi perkara
Kasasi perdata Rp. 489.000,-
J u m l a h..... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd/

PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,M.H.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I
A.N. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA,

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