



**P U T U S A N**  
**No. 179 K/Pdt/2013**

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

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

**PT. BANK DANAMON Tbk**, berkedudukan di Jakarta  
cq. **PT. BANK DANAMON Tbk, CABANG YOGYAKARTA**, diwakili oleh Muliadi Rahardja dan Fransiska Oei, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Aziz Hidayat, SH dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Kaliurang Km. 14.4 Lodadi Agung Nomor 09, RT. 01. RW. 05, Umbulmartani, Ngemplak, Sleman-D-I Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2012;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;  
melawan

**AGUS TRIYANA**, bertempat tinggal di Prenggan RT. 02/RW.16. Desa Sidokarto RT. 06, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;  
dan

**NURKHOLIS FAHMI**, bertempat tinggal di Jogoripon Dk. Geneng RT. 06 Kelurahan Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bantul pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik atas tanah seluas 679 m<sup>2</sup> dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik No. 122/Desa



Sidokarto, Gambar Situasi No. 1201, tanggal 19 Januari 1990, atas nama Penggugat (Agus Triyana) selanjutnya disebut tanah obyek sengketa;

2. Bahwa kemudian Penggugat berkenalan dengan Tergugat I, yang adalah seorang Manager Koperasi Serba Usaha (KSU) Syari'ah Alima, di Bantul. Kemudian Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk melakukan investasi pada Koperasi. Investasi mana bisa berupa uang/dana dan bisa pula berupa asset. Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk menitipkan aset kepada Tergugat I sebagai investasi. Pada akhirnya Penggugat menitipkan Sertifikat miliknya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 122/ Desa Sidokarto, yang menjadi miliknya sebagaimana tersebut di atas;
3. Bahwa setelah dititipkan, beberapa waktu kemudian, Tergugat I menghendaki dilakukannya jual beli yang sifatnya sementara, dalam arti tidak sungguh-sungguh hanya berlaku selama kurun waktu 2 tahun (24 bulan), setelah 2 tahun Sertifikat tersebut akan dikembalikan menjadi atas nama Penggugat kembali;
4. Bahwa Penggugat menyetujui karena pada saat itu merasa diuntungkan, sebab Sertifikat miliknya tersebut masih berada di Bank BRI sebagai jaminan dari Pinjaman sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat I sanggup menebusnya terlebih dahulu. Kemudian melakukan jual beli sementara. Oleh karena kebaikan hati Tergugat I tersebut, Penggugat menuruti kemauan Tergugat I dan akhirnya mau pergi ke Notaris/PPAT untuk melakukan jual beli yang sifatnya hanyalah sementara atau pura-pura;
5. Bahwa setelah berselang 6 bulan Penggugat sangat terkejut karena didatangi oleh Pegawai Tergugat II yang menyatakan, bahwa ada kredit/cicilan yang macet tanah dan rumah miliknya telah dijamin di P.T. Bank Danamon Tbk (Tergugat II). Jaminan mana atas hutang Tergugat I dengan nilai sekitar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah). Hal mana sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat dan Penggugat juga tidak pernah menikmati hasil uang pinjaman Tergugat I tersebut;
6. Bahwa kemudian diadakan pertemuan diantara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I menyatakan akan bertanggung jawab atas kredit macetnya tersebut dan akan melunasi semua pinjaman serta mengembalikan Sertifikat kepada Penggugat. Namun ternyata Tergugat I tidak melaksanakan janjinya tersebut;
7. Bahwa kemudian Tergugat II mendatangi Penggugat dan meminta Penggugat lah yang melunasi cicilan kredit disertai ancaman bahwa tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akan dilelang. Tentu saja Penggugat ketakutan dan awam hukum, sehingga Penggugat sempat melakukan cicilan selama 4 (empat) kali, yaitu :

- Pada tanggal 30 September 2009 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah).
- Pada tanggal 30 September 2009 sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah).
- Pada tanggal 26 November 2009 sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dan
- Pada tanggal 30 Maret 2010 sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Cicilan-cicilan mana telah diterima oleh Tergugat II;

8. Bahwa perbuatan antara Tergugat I dengan Penggugat yang seakan-akan melakukan jual beli termasuk ke dalam perbuatan pura-pura atau secara hukum dikenal sebagai *Schijnhandeling*, perbuatan mana adalah batal demi hukum.

Demikian pula penjaminan sertifikat yang sesungguhnya milik Penggugat kepada Tergugat II adalah batal demi hukum pula. Oleh karenanya, baik jual beli maupun penjaminan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah batal demi hukum pula. Dengan kata lain Tergugat I harus menjaminkan tanah miliknya sendiri kepada Tergugat II, sebagai ganti Sertifikat milik Penggugat.

Dan Tergugat II harus mengembalikan sertifikat yang dijaminkan kepada Penggugat serta tidak bisa melakukan pelelangan terhadap tanah milik Penggugat dalam rangka pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II;

Bahwa oleh karenanya semua surat-surat yang menyertai perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, maupun semua surat-surat yang menyertai penjaminan atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, seluruhnya tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga haruslah dikesampingkan;

10. Bahwa jual beli itu sendiri jika ditilik secara seksama banyak ketidak wajar, antara lain adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih tetap dibayar oleh Penggugat (atas nama ayah Penggugat, yaitu Prapto Suwarno). Disamping itu, harga jual beli jual beli juga tidak wajar karena sangat jauh dari harga pasaran, hanya dipaskan pada harga pada PBB (NJOP) yaitu Rp48.000,00 (empat puluh delapan ribu rupiah) per-meter. Padahal harga pasaran tanah di lokasi tersebut pada waktu itu saja sudah senilai Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013

#### 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

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan Sertifikat milik Penggugat kepada Tergugat II telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat, yang meliputi kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian Immateriil;
12. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp33.900.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah), terdiri dari:
  - a. Kerugian akibat harus menyicil angsuran pinjaman selama 4 (empat) kali kepada Tergugat II (sesuai poin 7) seluruhnya sebesar Rp23.900.000,00 (dua puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah);
  - b. Kerugian akibat harus bolak-balik mengurus perkara ini, antara lain biaya Transportasi, akomodasi, jasa dan lain-lain, yang nilainya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat juga mengalami stress berkepanjangan karena perasaan tertipu, marah, malu dan tertekan yang akan mengganggu secara psikis. Gangguan tersebut telah menimbulkan kerugian immaterial yang nilainya sepantasnya tidak kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
14. Bahwa upaya-upaya penyelesaian secara damai dan kekeluargaan sejak awal telah berkali-kali dilakukan, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga meskipun dengan berat hati, Penggugat terpaksa mengajukan perkara ini ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan yang benar dan adil;
15. Bahwa demi menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari kerugian yang lebih besar pada diri Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul/Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu atas tanah seluas 679 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, terdaftar sebagai Sertifikat Hak Milik No. 122/Desa Sidokarto, Gambar Situasi No. 1201, tanggal 19 Januari 1990, atas nama Penggugat;
16. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sudah selayaknyalah apabila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verziet*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bantul agar memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013

#### Disclaimer

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



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Jual Beli pura-pura atau *Schijnhandeling*, sehingga batal demi hukum;
4. Menyatakan Penjaminan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat II adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan segala surat-surat yang menyertai jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat maupun surat-surat yang menyertai Penjaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sertifikat milik Penggugat tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp33.900.000,00 (tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah), secara tunai dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

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

Tentang Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara (*Kompetensi Absolut*).

1. Bahwa terang dan jelas sebagaimana dalam posita butir 1 dan 2 dalam Penggugat mendalilkan jika intinya *konon* akta jual beli atas SHM No.122/ Sidokarto seluas 679 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh Sembilan) berdasarkan Gambar Situasi No. 1201 tertanggal 19 Januari 1990 terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman (selanjutnya disebut obyek sengketa) adalah milik Penggugat yang terhadapnya telah dilakukan jual beli yang sifatnya hanyalah sementara atau pura-pura dan saat ini terhadapnya dimohonkan pembatalan jual beli berikut penerbitan Sertifikat hak atas tanah dan Hak Tanggungan yang melekat daripadanya ;
2. Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak dapat dibantah jika Akta Jual Beli atas obyek sengketa dimaksud adalah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kapasitasnya "*ex officio*" selaku Pejabat Publik yang ditunjuk dan atau diberikan kewenangan secara hukum oleh Pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia untuk mewakili dalam membuat dan atau menerbitkan Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas Sertifikat tanah dimaksud ;

3. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika Sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang kepadanya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan Sertifikat tanah secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa terang dan jelas karena produk hukum yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) *in casu* Akta Jual Beli atas obyek sengketa Sertifikat tanah dimaksud dan atau penerbitan sertifikat dimaksud oleh Kepala Kantor Pertanahan dari atas nama Penggugat menjadi keatas-nama Tergugat I serta pembebanan Hak Tanggungan atas obyek sengketa jelas dan senyatanya merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili dan atau dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah *in casu* PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara maka secara hukum gugatan perkara *a quo* seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Pengadilan Negeri Bantul;
- B. Tentang Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara (*kompetensi relatif*).
  1. Bahwa secara prinsip yang menjadi inti atau dasar dari diajukan gugatan perkara *a quo* adalah pembatalan Jual Beli atas obyek sengketa yang senyatanya secara hukum berada dan atau terletak di Kabupaten Sleman ;
  2. Bahwa karena senyatanya obyek sengketa terletak di Kabupaten Sleman maka segala permasalahan hukum yang timbul atas obyek sengketa sebagai barang tetap/barang tidak bergerak maka secara hukum harus diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman sesuai asas hukum tempat dimana barang sengketa berada "*forum rei sitae*" sebagaimana diatur jelas dan tegas dalam :

Pasal 118 ayat 3 HIR yang intinya "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu"

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013

#### 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)



Pasal 142 ayat 5 RBG yang intinya "Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah barang tetap tersebut";

Pasal 99 ayat 8 dan 9 RV yang intinya "apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut";

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1382/K/Sip/1971 yang intinya karena obyek gugatan terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri pemeriksa perkara maka Pengadilan Negeri Tersebut tidak wenang mengadilinya oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Sehingga terang dan jelas dengan mendasarkan aturan hukum sebagaimana tersebut diatas maka secara hukum Pengadilan Negeri Bantul menjadi tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

C. Tentang gugatan Penggugat kurang pihak "*Plurium litis consortium*"

1. Bahwa dalam hal Penggugat tetap berkehendak dan atau memaksakan diri untuk diperiksanya perkara *a quo* maka masih banyak Para Pihak yang seharusnya ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh Penggugat yaitu antara lain;

1.1. Tuti Eliati Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pembuat Akta Jual Beli dan Pembuat Akta Hak Tanggungan atas obyek sengketa;

1.2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku penerbit Sertifikat Hak atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang dimintakan pembatalan;

1.3. Hj. Siti Kurnia Puspita selaku istri Tergugat I mengingat atas obyek sengketa senyatanya secara hukum saat ini adalah tercatat atas nama Tergugat I, dimana karena obyek sengketa diperoleh selama masa perkawinan antara Tergugat I dan Hj. Siti Kurnia maka secara hukum obyek sengketa adalah harta bersama sebagai milik Tergugat I dan istrinya;

Mengingat dalam gugatan perkara *a quo* inti perkaranya adalah perihal gugatan pembatalan akta jual beli dan jaminan atas obyek sengketa;

2. Bahwa kegiatan pembuatan Akta Jual Beli yang ditindaklanjuti dengan penerbitan Sertifikat hak atas tanah dari atas nama semula Penggugat menjadi keatas-nama Tergugat yang selanjutnya dijaminan sebagai agunan



kredit atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II jelas sekali terhadapnya sebagai suatu rentetan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum yang satu dan lainnya saling mendasari dan tidak dapat terpisahkan sehingga secara hukum pihak-pihak yang terkait haruslah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa karenanya Penggugat tidak mengikutsertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pembuat Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku penerbit Sertifikat Hak atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan serta Hj. Siti Kurnia Puspita selaku Istri Tergugat I yang secara hukum berhak atas obyek sengketa sebagai bagian harta bersama dengan suaminya *in casu* Tergugat I dimana terhadapnya diberikan persetujuan untuk dijaminan kepada Tergugat II maka jelas dan nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak dapat dibenarkan/tidak tepat secara hukum karena gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak "*Plurium litis consortium*";

D. Tentang gugatan Penggugat "*error in persona*"/Salah Pihak/Salah Alamat;

1. Bahwa sebagaimana gugatan *a quo* seandainya pun benar "*quad non*" gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat karena telah terjadinya permasalahan *intern*/konflik antara Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan adanya hubungan hukum yang dibuat, oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam rangka investasi usaha maka segala akibat yang timbul daripadanya haruslah diselesaikan secara internal pula oleh kedua belah pihak;
2. Bahwa oleh karenanya demikian, maka hubungan hukum dan segala akibat hukum yang timbul dan terjadi atas kerja sama investasi usaha antara para pihak *in casu* Penggugat dengan Tergugat I secara *juridis formal* adalah hanya mengikat secara *intern* pula bagi para pihak yang membuat perjanjian kerja sama sebagaimana "*asas pacta sunt servanda*" *in casu* hanya bagi para pihak yang melakukan kerja-sama dan tidak berlaku mengikat bagi pihak-pihak lainnya yang tidak melakukan kerja sama investasi usaha *in casu* Tergugat II, sehingga segala tindakan hukum Tergugat II atas Agunan Kredit yang diberikan Tergugat I dengan persetujuan istrinya termasuk namun tidak terbatas lelang eksekusi hak tanggungan sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit dari Tergugat II adalah tidak benar secara hukum jika dikaitkan dengan kerja-sama investasi usaha oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I;



3. Bahwa dengan demikian keinginan Para Penggugat untuk membatalkan Akta Jual beli dan Pembebanan Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang senyatanya saat ini merupakan Agunan Kredit atas hutang Tergugat I dengan persetujuan istrinya kepada Tergugat II sebagai akibat dari tidak terpenuhinya hak-hak Penggugat sehubungan hubungan hukum kerja sama investasi usaha yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum;
4. Bahwa ditarik dan atau ditempatkannya Tergugat II dalam perkara *a quo* berkait dengan keinginan Penggugat untuk dapat dibatalkannya Akta Jual yang senyatanya saat ini merupakan agunan kredit adalah merupakan suatu hal yang sangat *irrelevant* dan atau *irrasional* sehingga secara yuridis formal tidak dapat dibenarkan, karena dalam hal Penggugat merasa telah dirugikan baik secara *finansial* ataupun *material* oleh Tergugat I sehubungan dengan kerja sama investasi usaha maka hal tersebut adalah menjadi urusan internal kedua belah pihak yang secara hukum tidak dapat dibenarkan mengesampingkan dan atau merugikan hak-hak dan kepentingan Tergugat II selaku kreditur beritikad baik sebagai pemegang hak tanggungan yang senyatanya tidak pernah mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Penggugat dan Tergugat I sehubungan dengan kerja-sama investasi usaha sehingga menjadi terang dan jelas permohonan-permohonan dan atau tuntutan-tuntutan Penggugat yang demikian adalah jelas telah salah pihak/salah alamat "*error in persona*";

E. Tentang gugatan para Penggugat Kabur "*obscur libels*";

1. Bahwa dengan dicampuradukkannya gugatan yang diajukan Penggugat atas Pembatalan Akta Jual Beli dan jaminan berkaitan dengan kerja sama investasi usaha yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak hanya mengakibatkan terjadinya kumulasi gugatan akan tetapi juga menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan atau tidak jelas "*Obscure libelle*" selanjutnya karena gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975);
2. Bahwa senyatanya Penggugat dalam gugatan *a quo* telah bersikap *in konsistensi* atau mendua baik dalam posita ataupun petitumnya sehingga menimbulkan kebingungan arti "*ambisuitas*" bagi Tergugat II karena disatu sisi dengan persetujuan istrinya mengakui telah menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa sebagai peralihan hak dari Penggugat kepada



Tergugat I disisi lainnya meminta pembatalan secara sepihak atas Akta Jual Beli yang telah ditanda-tanganinya bersama dengan istri;

3. Bahwa adalah merupakan suatu hal yang seharusnya dimengerti oleh Penggugat karena obyek sengketa secara hukum telah terjadi peralihan hak dari Penggugat dengan persetujuan istrinya kepada Tergugat I maka dalam proses penjaminan sertifikat tanah dimaksud kepada Tergugat II terhadapnya tidak perlu dimintakan persetujuan atau perlu sepengetahuan dari Penggugat dan istrinya;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat II mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo* untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan Tergugat II untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima seluruh eksepsi Tergugat II serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat *diterima (niet ontvankelijk verklaard)*.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 22/Pdt.G/2010/PN.Btl. tanggal 23 Maret 2011, dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan Tergugat I yang telah dipanggil secara patut dan sah tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I Batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sertifikat milik Penggugat tanpa syarat apapun;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar beaya perkara sebesar Rp771.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 07/Pdt/2012/PTY tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 23 Maret 2011 No: 22/Pdt.G/2010/PN.Btl. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 24 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 22/Pdt.G/2010/PN.Btl. jo. Nomor 07/Pdt/2012/PTY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 September 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 3 Oktober 2012;

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

## ALASAN-ALASAN KASASI

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

**PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT BANDING YANG DIMOHONKAN KASASI TANPA PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP (ONVOLDENDE GEMOTIVEERD).**

1. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara ini dalam pertimbangan hukum putusannya pada halaman 4 dan 5 dalam putusan yang menyatakan :

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



"Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti kembali perkara ini dan berkas perkaranya yang terdiri dari Berita Acara Tingkat Pertama, semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, surat-surat bukti yang diajukan dalam persidangan salinan resmi putusan, memori banding dan kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apa yang dipertimbangkan dan diputus Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar oleh karena alasan-alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bantul No. 22/Pdt.G/2010/PN.Btl. harus dikuatkan".

2. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengambil alih begitu saja semua pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memutus perkara yang dimohonkan banding ini, tanpa disertai/dilandasi dengan dasar-dasar dan alasan-alasannya, adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*). Pertimbangan hukum tersebut menunjukkan sikap tidak profesional dan tidak sungguh-sungguh dari *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding (ulang).
3. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut, yang tanpa disertai alasan serta pertimbangan hukum yang cukup adalah merupakan (suatu kekeliruan yang nyata, oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, ditegaskan bahwa "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili". Dengan demikian, maka putusan yang tidak disertai alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta pertimbangan yang cukup sudah selayaknya harus dibatalkan, sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 yang menyatakan sebagai berikut:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan";



Ketentuan Pasal 178 (1) HIR menentukan bahwa "Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum, yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak".

4. Bahwa sikap Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili Perkara yang dimohonkan banding ini yang hanya mengambil alih begitu saja semua pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Bantul, maka berarti bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah mengambil begitu saja semua kesalahan dalam pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Bantul, baik mengenai penerapan hukumnya, fakta dan pembuktian maupun dalam pertimbangan hukumnya ;

5. Bahwa oleh karena Putusan perkara yang dimohonkan banding ini didasarkan atas pertimbangan hukum yang kurang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*), maka putusan perkara yang dimohonkan banding ini adalah batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan ;

B.TENTANG *JUDEX-FACTI* TELAH MENYIMPANG HUKUM ACARA DAN MENGABAIKAN FAKTA-FAKTA DAN BUKTI-BUKTI HUKUM YANG DIAJUKAN PARA TERGUGAT DI PERSIDANGAN. SEHINGGA *JUDEX FACTI* (PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA DAN/ATAU PENGADILAN NEGERI BANTUL) SALAH DAN KELIRU DALAM PERTIMBANGAN DAN PENERAPAN HUKUMNYA.

1. Bahwa Hakim *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukumnya terkait dimana gugatan ini harus diajukan. Hal ini mengingat SHM No.122/ Sidokarto seluas 679 M2 (enam ratus tujuh puluh sembilan) berdasarkan Gambar Situasi No. 1201 tertanggal 19 Januari 1990 tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi yang terletak di Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman (selanjutnya disebut obyek sengketa) terletak/berada di wilayah hukum Kabupaten Sleman, sehingga gugatan terhadap segala permasalahan hukum yang timbul atas obyek sengketa sebagai barang tetap/barang tidak bergerak secara hukum harus diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman dan bukan melalui Pengadilan Negeri Bantul sesuai asas hukum tempat dimana barang sengketa berada "*forum rei sitae*" sebagaimana diatur jelas dan tegas dalam :

Pasal 118 ayat 3 HIR yang intinya "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu".



Pasal 142 ayat 5 RBG yang intinya "Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah barang tetap tersebut".

Pasal 99 ayat 8 dan 9 RV yang intinya "apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut";

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1382/K/Sip/1971 yang intinya karena obyek gugatan terletak diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri pemeriksa perkara maka Pengadilan Negeri tersebut tidak wenang mengadilinya oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Atas dasar azas hukum acara tersebut di atas, permasalahan yang menyangkut obyek sengketa dalam perkara ini secara hukum seharusnya diadili dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Sleman. Oleh karena itu pertimbangan hukum dan atau putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Bantul) yang merasa berhak untuk memeriksa perkara ini adalah bertentangan dengan hukum acara dan hal tersebut merupakan bukti *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum (*error in the application of law*);

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex-Facti* (Pengadilan Negeri Bantul) yang mempertimbangkan pada intinya bahwa akta jual beli antara Termohon Kasasi sebagai Penjual dengan Turut Termohon Kasasi sebagai Pembeli adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah pertimbangan hukum yang salah/keliru dan telah salah dalam menerapkan hukum ;
3. Bahwa senyatanya sebagai fakta hukum yang tidak terbantahkan namun telah diabaikan *Judex Facti* jika benar proses jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi berdasarkan Akta Jual beli No. 149/2009 yang dibuat dihadapan Tuti Eltiati, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dimana benar Para Pihak secara sadar dan sukarela datang dan menghadap, memberikan keterangan serta setelah mengerti isinya kemudian membubuhkan tanda-tanganya dalam Akta Jual Beli dimaksud sehingga karenanya Akta Jual Beli No. 149/2009 tanggal 30 Maret 2009 adalah sah dan mengikat secara hukum ;



4. Bahwa Akta Jual Beli No. 149/2009 tanggal 30 Maret 2009 sesuai Bukti TII -I yang ditegaskan/dikuatkan kembali sebagaimana oleh Termohon Kasasi sebagaimana Bukti P-5 adalah merupakan akta autentik yang dibuat sesuai dengan prosedur pembuatan akta autentik yang benar (Vide Pasal 21 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka akta autentik tersebut merupakan bukti sempurna yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR atau Pasal 285 Rbg, akta autentik itu memberikan bukti yang sempurna mengenai segala yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala apa yang secara tegas atau secara timbal balik dinyatakan oleh para pihak yang menandatangani akta tersebut. Oleh karena akta jual beli tersebut merupakan akta autentik yang merupakan bukti sempurna yang hanya dapat dibatalkan atas dasar putusan perkara pidana yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Bahwa kekhilafan *Judex Facti* kembali sebagai kesalahan menilai fakta "*factual error*" tampak dan jelas dengan hanya semata-mata berdasarkan pada alur yang diuraikan Termohon Kasasi dalam dalil-dalil gugatan, replik dan atau kontra memori bandingnya, dimana Termohon Kasasi intinya mendalilkan jika sertifikat tanah obyek sengketa awalnya dititipkan kepada Turut Termohon Kasasi namun kemudian terhadapnya dilakukan jual beli pura-pura dengan Termohon Kasasi karena terbukti sebaliknya sebagai fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri namun telah ditafsirkan sebaliknya jika berdasarkan Bukti P-4 Perjanjian Akad Wadi'ah Dhomanah Berjangka (istimewa) (investasi lima) Nomor: Istimewa/KSU-S/ALM/INVS/2009 tertanggal 2 April 2009 (selanjutnya disebut Perjanjian Investasi) dimana dalam Pasal 2 Tentang Nominal dan Penggunaannya :
  - a. Pihak ke II *in casu* Termohon Kasasi telah setuju menitipkan asset berupa sertifikat tanah dan bangunan seluas 679 M2 atas nama Agus Triono yang terletak di desa Sidokarto Sleman kepada Pihak I *in casu* Turut Termohon Kasasi ;
  - b. Pihak I *in casu* Turut Termohon Kasasi mengakui dengan sebenarnya telah menerima asset tersebut diatas dengan ditanda-tanganinya surat perjanjian ini sebagai bukti penerimaan;Senyatannya sebagai fakta hukum yang tidak terbantahkan jika Akta Jual Beli sebagai peralihan hak sempurna atas obyek sengketa terlebih

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



dahulu dilakukan pada tanggal 30 Maret 2009 sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 142/2009 sesuai Bukti T II-1 serta Bukti P-5 sebelum Perjanjian Investasi tersebut ditanda-tangani oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi. Sehingga jelas dalam memutuskan perkara *a quo Judex Facti* telah khilaf dalam pertimbangan hukumnya yang begitu saja membenarkan gugatan tersebut karena seolah-olah Perjanjian Investasi dimaksud dibuat terlebih dahulu oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi yang kemudian disusuli dengan dilakukannya jual beli atas obyek sengketa yang konon didalilkan sebagai Jual Beli Pura-Pura "*Schinjhandeling*" sehingga sebagai fakta hukum yang terabaikan jika pada saat Perjanjian Investasi dibuat dan ditanda-tangani para Pihak *in casu* Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi "tidak pernah ada penverahan sertifikat tanah atas obyek sengketa" dari Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi karena pada saat itu sertifikat tanah obyek sengketa secara fisik ataupun secara hukum sudah beralih haknya dari Termohon Kasasi dengan persetujuan istrinya kepada Turut Termohon Kasasi yang kemudian berkelanjutan menjadi agunan kredit atas hutang Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi terlebih dalam persidangan perkara *a quo* Termohon Kasasi tidak pernah membantah keotentikan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tuti Eltiati SH selaku PPAT di Kabupaten Sleman atas peralihan hak obyek sengketa ;

6. Bahwa haruslah dipahami dan dimengerti oleh jika dokumen yang dibuat secara dibawah tangan yaitu perjanjian investasi antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi sebagaimana Bukti P-4 demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik adalah harus dinyatakan mengandung cacat hukum atau batal demi hukum karena terang dan jelas:

- a). Mengatur tentang hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan kepatutan yang tidak menjamin kepastian hukum. Bagaimana mungkin Termohon Kasasi menyatakan bahwa Jual Beli atas obyek sengketa hanyalah pura-pura dengan kemudian membuat Perjanjian Investasi (notabene dibawah-tangan) yang mengatur "*klausula contra akta*" jika sertifikat tanah obyek sengketa hanyalah dititipkan sementara padahal sebelumnya sudah dibuat dan ditanda-tangani Akta Jual Beli secara otentik di hadapan pejabat berwenang (PPAT) (vide tanggal terjadinya antara Bukti P-4 dengan Bukti P-5) ;



- b). Mengandung pemungkiran dimana jelas dan tegas jika pemungkiran suatu perjanjian yang dijalankan tidak dapat dipandang suatu pemungkiran yang sah (vide Putusan MARI No.152 K/Sip/1955). Termohon Kasasi telah melakukan pemungkiran dengan mendalilkan jika Jual Beli atas obyek sengketa hanyalah pura-pura ;
- c). Sesuai kekuatan/derajat nilai bukti maka Perjanjian Investasi yang dibuat dibawah tangan tidak dapat membatalkan atau mengalahkan bukti sempurna berupa akta otentik sebagaimana Akta Jual Beli No.149/2009 tertanggal 30 Maret 2009.;

TATANAN HUKUM AKAN MENJADI KACAU KARENA TIDAK ADA KEPASTIAN HUKUM JIKA SETIAP ORANG SETELAH MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM SEBAGAIMANA AKTA OTENTIK YANG TELAH DITANDA-TANGANINYA, DI KEMUDIAN HARI DIBENARKAN MEMBUAT PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI PEMUNGKIRAN YANG BERTENTANGAN DENGAN PERBUATAN HUKUM SEBELUMNYA;

7. Bahwa *Judex Facti* telah "khilaf" dan atau telah salah dalam penerapan hukumnya dengan begitu saja mengesampingkan alat bukti tulisan berupa Akta Jual Beli atas obyek sengketa yang otentik sifatnya dimana sesuai Pasal 144 HIR/284 RBG/1866 BW merupakan alat bukti yang paling utama dalam perkara perdata sehingga ditempatkan pada urutan pertama atau paling atas dimana undang-undang sendiri dalam beberapa hal malahan mensyaratkan "hanya dapat dibuktikan dengan tulisan" artinya tidak diperkenankan mempergunakan alat bukti lain. S (H. Ridwan Syahrani, SH, Hukum Materi Dasar Hukum Acara Perdata). Akta Jual Beli sebagai Akta Otentik adalah alat bukti sempurna yang dibuat dan sudah ditentukan bentuknya oleh undang-undang sehingga isi dan ketentuan yang mengaturnya sudah jelas dan tegas mengikat bagi Para Pihak *in casu* Penjual dan Pembeli sehingga tidak dapat ditafsirkan lain/sepihak oleh Termohon Kasasi dengan mendalilkan jika Akta Jual Beli dimaksud adalah Akta Jual Beli Pura-Pura atau "*Schinjhandel*";
8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul) yang menyatakan bahwa jual beli antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi adalah cacat kehendak dan terjadi jual beli pura-pura atas dasar adanya Laporan Polisi No. Pol. STBL/57/III/2010/DIY/Dit Reskrim tertanggal 4 Maret 2010 adalah sangat keliru dan salah dalam penerapan hukumnya. Pertimbangan hukum tersebut sangat prematur, mengingat atas tindak pidana penipuan yang dilaporkan tersebut belum pernah dapat

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



dibuktikan dalam putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, terlebih dalam laporan dimaksud adalah berkaitan dengan penipuan atas investasi Termohon Kasasi pada KSU yang dipimpin oleh Turut Termohon Kasasi yang tidak terkait dengan proses jual beli obyek sengketa. Jika penipuan dimaksud adalah berkaitan dengan proses jual beli atas obyek sengketa maka secara hukum Pemohon Kasasi pastilah sudah dipanggil sebagai saksi atas laporan Termohon Kasasi pada Polda DIY yang saat ini penanganannya telah dialihkan ke Polres Bantul. Atas dasar fakta hukum tersebut laporan polisi yang dibuat oleh Termohon Kasasi hingga saat ini belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Hal mana jelas dan tegas jika mengacu Pasal 1328 KUHPerdara dinyatakan jika "Penipuan tidak dapat hanya kira-kira melainkan harus dibuktikan" sehingga terbukti sebagai fakta hukum yang tidak terbantahkan jika Jual Beli atas Obyek Sengketa tidak pernah ada Cacat Kehendak baik kesesatan "*dwaling*", paksaan "*dwang*" ataupun penipuan "*bedrog*" sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul) dalam perkara *a quo* sebagaimana halaman 37 alinea 4 adalah tidak dibenarkan secara hukum dan hal tersebut merupakan bukti tak terbantahkan bahwa putusan atau pertimbangan hukum yang dibuat oleh *Judex Facti*, baik Hakim Pengadilan Negeri Bantul maupun Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah dalam penerapan hukumnya;

APAKAH SETIAP ORANG YANG MENYATAKAN MENGAKU TELAH TERTIPU SUDAH CUKUP UNTUK DIJADIKAN DASAR HUKUM DALAM MEMINTA PEMBATALAN PERJANJIAN TANPA HARUS MEMBUKTIKAN TERLEBIH DAHULU SECARA HUKUM TENTANG TERJADINYA PENIPUAN TERSEBUT? Jika hal yang demikian ini dibenarkan, maka tentunya akan merusak tatanan hukum dan tidak akan pernah ada kepastian hukum dari suatu perjanjian yang dibuat para pihak.

9. Bahwa demikian pula terkait dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dibuat atas dasar keterangan Saksi Dwi Puji Antono adalah cacat hukum. Saksi atas nama Dwi Puji Antono yang senyatanya adalah adik ipar dari Termohon Kasasi yang pada saat pemeriksaan pada persidangan perkara ini oleh *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul) tidak pernah diangkat Sumpah oleh *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul), namun dalam putusan perkara tersebut diterangkan bahwa saksi Dwi Puji Antono memberikan keterangannya dibawah Sumpah. Secara hukum oleh karena Saksi Dwi Puji Antono adalah adik ipar dari Termohon Kasasi sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangannya pastilah tidak obyektif dan cenderung subyektif, maka dengan mendasarkan Pasal 145 dan 146 HIR secara hukum seharusnya tidak dapat berkapasitas sebagai saksi dan secara hukum keterangan saksi atas nama Dwi Puji Antono tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam putusan ini. Pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana hal 40 alinea 3 atas keterangan saksi justru dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus perkara yang dimohonkan kasasi ini adalah jelas telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukumnya;

10. Bahwa tidak itu saja *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul) juga melakukan "*un professional conduct*" karena bersikap sepihak sehingga melanggar asas hukum acara "*audi et alteram partem*". Hal itu terbukti pada saat Pemohon Kasasi mengajukan saksi atas nama. Emay Komariah dan Agustinus Sutarto selaku Surveyor yang dapat menjelaskan "jika sebelum jual beli telah bertemu Penggugat dan istrinya pada obyek sengketa, dimana mereka membenarkan jika obyek sengketa akan dijual kepada Turut Termohon Kasasi" senyatanya kedua saksi tersebut ditolak dengan alasan saksi adalah karyawan Pemohon Kasasi sehingga keterangannya akan Subyektif (hal ini tidak dicatat dalam Berita Acara Sidang), namun di sisi lain, hakim *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Negeri Bantul) tetap menerima Dwi Puji Antono (adik ipar Termohon Kasasi) dimana pada saat sidang meskipun ada keberatan dari Pemohon Kasasi namun tetap diterima (pada waktu itu disepakati hanya didengar keterangannya bukan didengar kesaksiannya) bahkan dalam putusan dicatat telah disumpah padahal yang bersangkutan tidak pernah disumpah.
11. Bahwa selain hal tersebut, kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam membuat putusan ataupun pertimbangan dalam perkara yang dimohonkan kasasi ini juga dapat dilihat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* yang memberikan putusan hukum yang melebihi tuntutan "*ultra petitum partium*". Sebagaimana diatur dalam Pasal 178 Ayat 3 HIR, Pasal 189 ayat 3 RBG, Pasal 50 RV serta dipertegas dalam Yurisprudensi Putusan MA No. 1001/Sip/1972 dan No. 140/K/Sip/1971 putusan hukum yang melebihi tuntutan "*ultra petitum partium*", maka *Judex Facti* telah bertindak melampaui wewenangnya "*beyond the powers of his authority*" sehingga putusan perkara *a quo* harus dinyatakan cacat "*invalid*" hal mana putusan dimaksud adalah antara lain sbb ;
  - a. "Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I Batal demi hukum" hal mana putusan dimaksud tidak pernah dimohonkan oleh

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I dahulu Penggugat dalam petitum gugatannya (Petitum dalam gugatan "Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah Jual Beli Pura-pura atau *Schijhandeling*, sehingga batal demi hukum");

- b. "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sertifikat milik Penggugat tanpa syarat apapun" (Padahal dalam pertimbangan hukum dan amarnya Pemohon Kasasi tidak pernah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Termohon Kasasi sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi yang tidak pernah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Termohon Kasasi dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Termohon Kasasi);

12. Bahwa senyatanya atas putusan hukum dari *Judex Facti* yang mengukuhkan Pemohon Kasasi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Termohon Kasasi adalah salah dalam penerapan hukumnya karena senyatanya Pemohon Kasasi bukanlah sebagai pihak dalam Perjanjian Investasi dimaksud. Hal mana jelas dan tegas diatur sebagaimana :

- a. Pasal 1351 KUHPdata dimana "pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri";
- b. Pasal 1340 ayat 1 "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga;

Sehingga terang dan jelas jika *Judex Facti* dalam memutus perkara yang dimohonkan kasasi ini selain telah melebihi tuntutan "*ultra petitum partium*", juga telah salah dalam penerapan hukumannya dengan menghukum Pemohon Kasasi menyerahkan, obyek sengketa kepada Termohon Kasasi sementara Pemohon Kasasi bukan sebagai pihak dalam Perjanjian Investasi dimaksud karenanya putusan *Judex Facti* dalam perkara ini adalah terbukti bertentangan dengan hukum acaranya dan telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukumnya;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul telah tepat dan benar, serta tidak salah menerapkan hukum karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata perjanjian yang dibuat karena tindakan

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penipuan adalah perjanjian yang dibuat dengan causa tidak halal sehingga tidak sah;

Bahwa sesuai dengan bukti surat bertanda P-4 dan keterangan 6 (enam) saksi dibawah sumpah Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah kerjasama investasi selama 2 tahun berupa penitipan sertifikat hak milik (SHM No. 122) oleh Penggugat dengan kesediaan Tergugat I memberikan bagi hasil kepada Penggugat bukan jual beli sebagaimana didalilkan oleh para Tergugat sehingga telah benar Akta Jual Beli No. 149/2009 (P-5) mengandung klausula tidak halal dan karena itu harus dinyatakan tidak sah;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut 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 tidak dilaksanakan atau ada 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, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **PT. BANK DANAMON Tbk** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. BANK DANAMON Tbk** tersebut;

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013



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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **27 Februari 2014** oleh **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

ttd./H.Mahdi Soroinda Nasution,SH.,M.Hum.

ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti,

1. Meterai.....Rp. 6.000,-

ttd./

2. Redaksi.....Rp. 5.000,-

Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.

3. Administrasi kasasi Rp. 489.000,-

Jumlah..... Rp. 500.000,-

untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.**

NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No.179 K/PDT/2013

**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)



**Disclaimer**

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