



P U T U S A N

No. 1625 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.NAPISAH ZAHEIR, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan Raya No.54, RT.005/09, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MULAWARMAN SITANGGANG, SH**, Advokat, berkantor di **MULAWARMAN & PARTNERS**, Perumahan Harapan Indah, Jalan Aster Indah, Blok FE, No.6, RT.02/017, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2010;;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **YULIANSYAH PUTRA, MBA**, bertempat tinggal di Komplek Ligamas, Blok G/35, RT.005/007, Kelurahan Duren, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui alamatnya;

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I Konvensi/Terbanding I;

2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Gatot Subroto**, beralamat di Jalan Jendral Gatot Subroto Kav.9-11 Jakarta;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II Konvensi/Terbanding II;

3. **ENI HARYANTI, SH**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Plaza Kedoya Elok, Jalan Panjang, Blok DE, No.3, Jakarta Barat;

Termohon Kasasi III dahulu Turut Tergugat I Konvensi/Turut Terbanding I;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



4. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (PUSAT)

cc.KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KOTAMADYA JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Utama, Perum Permata Buana Kembangan, Jakarta Barat;

Termohon Kasasi IV dahulu Turut Tergugat II Konvensi/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I s/d Termohon Kasasi IV sebagai Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Barat Kecamatan Palmerah Kelurahan Kemanggisan Rt. 005/09 seluas 1.014 M² (seribu empat belas meter persegi) sebagaimana menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4781 Kemanggisan, berikut bangunan rumah pennisan yang berdiri diatasnya beserta segala sesuatu yang ada terdapatitertanam diatasnya baik karena sifat, tujuan, kegunaan maupun karena ketentuan hukum dinyatakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal dengan Jln. Kemanggisan Raya No. 54 Rt. 005/09 Kelurahan Kemanggisan Kecamatan Palmerah Kotamadya Jakarta Barat (selanjutnya disebut : Objek Sengketa) ;
2. Bahwa Penggugat dibujuk/dirayu Tergugat I untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan tercapai kesepakatan jual beli objek sengketa sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah), harga penjualan mana sebenarnya masih dibawah harga pasar tetapi karena Tergugat I juga menjanjikan berbagai fasilitas yang sangat menggiurkan yang akan diperoleh Penggugat/keluarga, diantaranya akan diangkatnya anak Penggugat sebagai salah satu direktur pada perusahaan Tergugat I yaitu PT. PETCO ENERGY INDONESIA yang berkantor di Jalan. Mampang Prapatan IV Kav. 35 Jakarta Selatan maupun akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikutsertakan dalam kepemilikan saham pada perusahaan Tergugat I makanya Penggugat berkenan untuk menjual objek sengketa a quo kepada Tergugat I;

3. Bahwa untuk menyakinkan Penggugat, Tergugat I menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) sebagai pembayaran pembelian objek sengketa ;
4. Bahwa sebelum tanggal jatuh tempo Bilyet Giro a quo, Tergugat I memohon dan meminta Penggugat menandatangani akta jual beli di hadapan Turut Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 131/2005 tanggal 16 Maret 2005;
5. Bahwa di saat yang sama setelah akta jual beli tersebut ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I ternyata objek sengketa a quo dijadikan jaminan kredit oleh Penggugat I kepada Tergugat II sehingga secara yuridis formal pemberian jaminan tersebut tidak memenuhi syarat hukum karena secara yuridis formal jaminan kredit masih milik Penggugat sehingga hal ini dapat berakibat diajukannya pembatalan pemberian jaminan tersebut oleh Penggugat Hal ini Penggugat ketahui setelah Tergugat II menegor agar mengosongkan objek sengketa ;
6. Bahwa pada saat Penggugat mencairkan Bilyet Giro Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah), ternyata bilyet giro tersebut tidak dapat dicairkan karena dananya tidak cukup/ditolak. Setelah ditagih berulang kali, Tergugat I kembali menyerahkan 1 (satu) lembar cek Bank Central Asia No. CA 939720 tanggal. 20 Agustus 2007 sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dan sisa harga jual beli sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) akan dibayar Tergugat I secara tunai setelah cek tersebut dicairkan;
7. Bahwa pada waktu Cek Bank Central Asia No. CA 939720 tanggal 20 Agustus 2007 sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dicairkan ternyata rekening Tergugat I telah ditutup sehingga Penggugat tidak menerima pembayaran harga jual beli objek sengketa dan hingga sampai saat inipun Penggugat belum menerima pembayaran harga jual beli tersebut dari Tergugat I termasuk pembayaran sebesar Rp.

Hal. 3 dari 21 hal. Put. No. 1625 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

3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) yang dijanjikan akan dibayar secara tunai sehingga terbukti Tergugat I telah lalai memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana yang diwajibkan ketentuan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan dalam persetujuan". Akibat Tergugat I tidak memenuhi pembayaran sebagaimana mestinya maka Penggugat tidak berkewajiban menyerahkan objek sengketa dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menetapkan "Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya jika si pembeli belum membayar harganya sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya" dan dapat diajukan pembatalan jual beli sesuai ketentuan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ditetapkan bahwa supaya terjadinya persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Jika ketentuan ini dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1457 yang menetapkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan maka terlihat bahwa jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai dalam arti harus jelas identitas para pihak yang melakukan transaksi jual beli dan pembayarannya dilakukan secara tunai. Kenyataannya, dalam transaksi jual beli ini Tergugat I tidak memenuhi syarat ketentuan tersebut yang berakibat jual beli aquo menjadi cacad yuridis;
9. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut diatas, jelas-jelas telah melakukan tindakan penipuan dengan tidak membayar harga jual beli a quo. Untuk itu, Penggugat telah melaporkan Tergugat I kepada yang berwajib di Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan dan saat ini sedang diproses pemeriksaan pidananya ;



10. Bahwa Penggugat bergerak melakukan penandatanganan Akta Jual Beli No.13112005 tanggal 16 Mei 2005 di hadapan Turut Tergugat I karena Penggugat telah menerima Bilyet Giro Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) serta belum menyerahkan kekuasaan fisik objek jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 yang menyatakan bahwa "Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan". Jika ketentuan itu dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1476 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang menetapkan "Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli", maka dari kedua ketentuan tersebut mengandung makna bahwa dalam transaksi jual beli atas tanah dan bangunan harus memenuhi adanya unsur penyerahan secara hukum (yuridisch levering) dan penyerahan secara nyata (feitelijke levering). Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli. Oleh karena penyerahan kekuasaan/fisik objek perkara belum dilakukan maka demi hukum seharusnya hak milik Penggugat belum beralih kepada Tergugat I, dengan demikian tindakan Tergugat I/Tergugat II dengan bantuan Turut Tergugat I yang melakukan pengurusan balik nama sertifikat serta dengan bantuan Turut Tergugat II yang telah melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Tergugat I termasuk melakukan pendaftaran pembebanan hak tanggungan atas objek perkara merupakan perbuatan melanggar hukum ;
11. Bahwa Tergugat II telah melakukan survey kelokasi objek sengketa dan dari survey tersebut Tergugat II telah mengetahui bahwa objek yang akan dijadikan jaminan kredit dihuni dan dikuasai secara fisik oleh Penggugat dan Tergugat II baik secara lisan maupun tulisan tidak meminta persetujuan Penggugat untuk menjadikan objek sengketa tersebut sebagai jaminan kredit Tergugat I dan latau tidak meminta Penggugat untuk sewaktu-waktu menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan menyerahkannya kepada Tergugat II atau pihak lainnya yang ditetapkan Tergugat II. Oleh karena Tergugat II tidak meminta persetujuan Penggugat untuk menjadikan objek sengketa

Hal. 5 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



sebagai jaminan kredit dan latau tidak meminta Penggugat untuk menyerahkan objek sengketa sewaktu-waktu maka demi hukum objek sengketa tidak terikat sebagai jaminan ;

12. Bahwa Penggugat baru mengetahui kepemilikan objek sengketa tersebut pada tahun 2007 telah dibaliknama ke atas nama Tergugat I dan pada tanggal 27 Juli 2005 telah dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 228/2005 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan dengan bantuan Turut Tergugat II telah dikeluarkan sertifikat hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat II, informasi mana baru diketahui Penggugat pada waktu karyawan Tergugat II datang ke rumah Penggugat yang juga menyampaikan informasi bahwa kredit Tergugat I telah tertunggak selama beberapa bulan serta Tergugat II berencana akan mengajukan proses lelang atas objek sengketa yang merupakan jaminan kredit Tergugat I ;
13. Bahwa adalah fakta bahwa jual beli atas objek sengketa telah cacad yuridis karena tidak memenuhi syarat sahnya jual beli dan hingga saat ini objek sengketa dikuasai Penggugat dan tidak pernah beralih kepada pihak manapun juga serta pada waktu Tergugat I mengajukan kredit kepada Tergugat II, Tergugat II tidak melakukan prinsip kehati-hatian. Hal ini terlihat dari, ketika calon debitur/Tergugat I ingin mengagunkan suatu benda berupa tanah dan bangunan maka kreditur/Tergugat II harus terlebih dahulu melakukan survey dan dari survei itu akan diketahui siapa yang menguasai objek jaminan/objek sengketa. Dengan tidak diikutsertakannya Penggugat untuk membuat pernyataan akan kesediaannya dijadikannya objek sengketa sebagai jaminan kredit serta bersedia menyerahkan fisik/kekuasaan sewaktu-waktu tanpa syarat apapun maka terbukti Tergugat II telah lalai memenuhi prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit sehingga segala resiko yang timbul atasnya menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat II ;
14. Bahwa menurut hukum, suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum maka tindakan tersebut menjadi cacad yuridis dan dapat diajukan pembatalannya apabila tindakan tersebut merugikan orang lain ;
15. Bahwa karena telah terbukti akta jual beli atas objek sengketa cacad yuridis dan perjanjian pemberian jaminan tidak memenuhi syarat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridisch formal (cacad hukum) serta proses pemberian kredit tidak memenuhi azas prudential yang kesemuanya itu merugikan Penggugat maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang hendak merampas objek sengketa dari penguasaan Penggugat harus dihentikan karena tidak memiliki kekuatan hukum lagi ;

16. Bahwa oleh karena pengurusan baliknama dan pembebanan hak tanggungan telah memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum atau setidaknya telah cacad hukum maka kekuatan parate eksekusi (gross akta hak tanggungan) menjadi tidak berarti, dengan demikian apabila Tergugat I mengajukan eksekusi riil atas objek sengketa milik Penggugat atas dasar grosse akta hak tanggungan (vide. Pasal 224 HIR Jo. Undang-Undang No. 4/1996 tentang Hak tanggungan) maka permohonan tersebut tidak dapat dilaksanakan dan harus diabaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

17. Bahwa karena Tergugat I telah lalai memenuhi pembayaran jual beli objek perkara (wanprestasi) kepada Penggugat, maka beralasanlah jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang menangani dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 131/2005 tanggal 16 Mei 2005 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 228/2005 tanggal 27 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I serta memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan No.478 /Kemanggisian kepada Penggugat tanpa syarat apapun sekaligus memerintahkan Turut Tergugat II agar mendaftarkan pembatalan akta jual beli tersebut dan mencatat kembali kepemilikan objek perkara menjadi milik Penggugat ;

18. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut, telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat sehingga beralasan apabila Penggugat menuntut ganti rugi. Akibat tindakan Tergugat I tersebut Penggugat telah menderita kerugian yang sangat besar yang telah mempengaruhi kegiatan usaha Penggugat serta rasa malu dengan teman-teman maupun dalam lingkungan pergaulan masyarakat yang kesemuanya ini mengakibatkan kerugian immaterial yang tidak terhingga, Untuk itu patut dihargai kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 1625 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)



19. Bahwa akibat Tergugat I tidak memenuhi pembayaran pembelian objek sengketa, sehingga akhirnya Penggugat harus mengajukan gugatan ini, maka sepatutnyalah biaya Lawyer Fee sampai pada tingkat Pengadilan Negeri yang dibayar Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) dibebankan dan menjadi tanggungjawab Tergugat I;

20. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| a. Kerugian Materil Lawyer Fee | Rp. 100.000.000,00 |
| b. Kerugian Immateril | Rp. 1.000.000.000,00 |

dengan demikian kerugian materil dan immaterial yang diderita Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta Rupiah);

21. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat serta agar putusan dalam perkara ini tidak ilusionir (hampa) maka sudah sepatutnya pula menurut hukum apabila diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kotamadya Jakarta Barat Kecamatan Palmerah Kelurahan Kemanggisan Rt 005/09 seluas 1.014 M² (seribu empat belas meter persegi) sebagaimana menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 478/ Kemanggisan, berikut bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya beserta segala sesuatu yang ada terdapat/ tertanam di atasnya baik karena sifat, tujuan, kegunaan maupun karena ketentuan hukum dinyatakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal dengan Jln. Kemanggisan Raya No. 54 Rt. 005/09 Kelurahan Kemanggisan Kecamatan Palmerah Kotamadya Jakarta Barat serta harta benda milik Tergugat I yang akan kami diajukan kemudian ;

22. Bahwa apabila ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini sejak mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti, dimohon pula agar Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya, karenanya memberikan hak reserver kepada Penggugat untuk memperhitungkan jumlah keseluruhan nantinya ;

23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti dan fakta hukum yang tidak dapat disangkal, maka telah memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang ditentukan Undang-undang untuk diberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan upaya verzet, banding dan kasasi atau perlawanan Pihak Ketiga yang memperoleh hak darinya ;

Berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan dalam positis di atas, perkenankanlah Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi ;
4. Membatalkan Akta Jual Beli No.131/2005, tanggal 16 Mei 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.228/2005, tanggal 27 Juli 2007 atas objek perkara a quo dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menghukum/memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.478/Kemanggisian kepada Penggugat serta menghapuskan objek sengketa dari daftar jaminan ;
6. Menghukum/memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengubah nama Tergugat I dari daftar pemegang hak atas objek sengketa sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.478/Kemanggisian dan kembali mencantumkan nama Penggugat selaku pemegang hak yang sah ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :
 - a. Kerugian materil Lawyer Fee Rp. 100.000.000,00
 - b. Kerugian Immateril Rp. 1.000.000.000,00
Rp. 1.100.000.000,00(satu milyar seratus juta Rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 1625 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

Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) perhari lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini ;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) kendatipun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan verzet, banding dan kasasi atau perlawanan pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya ;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

Eksepsi Tergugat II

Gugatan Penggugat Salah Alamat

1. Bahwa apabila diteliti dengan seksama, pada dasarnya yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah Akta Jual Beli No.131/2005 tertanggal 16 Mei 2005, yang dilakukan antara pihak Penggugat dengan Tergugat I tanpa keikutsertaan Tergugat II sebagai pihak dalam akta a quo ;
2. Bahwa sesuai dengan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian hanya mengikat secara hukum pihak-pihak yang terlibat didalamnya, dan tidak boleh membawa akibat hukum terhadap pihak ketiga diluar perjanjian tersebut ;
3. Dengan demikian gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II jelas telah salah alamat, mengingat Tergugat II bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut ;

Untuk itu sesuai Yurisprudensi tetap, gugatan yang salah alamat sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Rekonvensi Tergugat II



1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam jawaban gugatan konvensi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam gugatan rekonvensi ini ;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menolak
semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Konvensi/
Tergugat dalam Rekonvensi kecuali terhadap hal-hal yang telah
secara tegas diakui oleh Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat
dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi
mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat dalam
Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai berikut :
4. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi
adalah salah satu Bank yang telah mendapat kepercayaan penuh
dari masyarakat khususnya masyarakat Jakarta untuk mengelola
keuangan masyarakat baik dalam bentuk penerimaan simpanan
maupun penyaluran kredit. Hal ini telah Tergugat II dalam Konvensi/
Penggugat Dalam Rekonvensi laksanakan sejak lama dan telah
mendapat kepercayaan penuh dari seluruh lapisan masyarakat;
5. Bahwa dengan adanya gugatan Konvensi dari Penggugat dalam
Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah mengakibatkan kerugian
kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi
karena Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi
tidak dapat dengan segera memperoleh hasil manfaat dan atau
melaksanakan pelelangan barang jaminan/agunan berupa sebidang
tanah dan bangunan SHGB No.478/ Kemanggisan (in casu objek
perkara) karena tindakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/
Tergugat dalam Rekonvensi ;

Seharusnya apabila tidak terdapat gugatan Penggugat dalam
Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi a quo, maka Tergugat II dalam
Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dapat melakukan upaya
penyelesaian kredit macet yang notabene adalah dana dari masyarakat yang
dijamin kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam
Rekonvensi ;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



6. Bahwa akibat hukum dari munculnya gugatan yang tidak berdasarkan hukum ini, maka masyarakat secara langsung maupun tidak langsung menjadi mengetahuinya dan akhirnya mengakibatkan kerugian kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi. Hal tersebut dikarenakan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang merupakan pihak yang memiliki itikad baik yang hendak mendapatkan pelunasan/pembayaran kembali kredit yang telah macet justru nama baik Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi tercemar;
7. Bahwa Mengingat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang ditujukan kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi jelas-jelas merupakan gugatan yang tidak berdasar hukum sehingga juga telah sangat mencemarkan nama baik Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi di mata masyarakat ;

Dengan demikian gugatan Konvensi dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak berdasar hukum tersebut, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat Agikan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil (sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata) ;

Adapun kerugian yang diderita oleh Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai akibat gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah kerugian materiil dan immateriil yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) dengan rincian :

- Kerugian materiil senilai pengikatan HT I : Rp. 3.000.000.000,00
 - Kerugian immaterial Rp.
2.000.000.000,00
8. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta Rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka putusan gugatan rekonvensi ini mohon agar dapat dijalankan lebih dahulu walupun adanya bantahan banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi ;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara materiil dan immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) ;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara III! berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 404/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR tanggal 20 November 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 1625 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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.359.000,- (empat juta tiga ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta Pusat dengan putusan No. 413/PDT/2009/PT.DKI tanggal 20 Oktober 2009, yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan dalam bagian eksepsi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 November 2008, Nomor 404/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 November 2008, Nomor 404/Pdt.G/2007/ PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi telah melakukan wanprestasi, karena sampai saat ini tidak membayar hutangnya kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 3.185.052.000,00 (tiga milyar seratus delapan puluh lima juta lima puluh dua ribu Rupiah);
- Menghukum Terbanding I semula Tergugat I Konvensi untuk membayar hutangnya sejumlah tersebut kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara kontan atau tunai;
- Menghukum pula Terbanding I semula Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang



pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 November 2008, Nomor 404/Pdt.G/2007/ PN.JKT.BAR tersebut;

- Menghukum Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2010) diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan permohonan kasasi No. 404/Pdt.G/2007/PN.JKT.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2010;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding I dan Turut Tergugat II/Terbanding IV yang masing-masing pada tanggal 24 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, tidak diajukan kontra memori kasasi;

bahwa setelah itu oleh Tergugat II/Terbanding II dan Turut Tergugat I/Terbanding III yang masing-masing pada tanggal 5 Juli 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing pada tanggal 16 Juli 2010 dan 15 Juli 2010;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
Judex Facti telah salah menerapkan hukum, hal ini terlihat dari :

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



1. Bahwa dalam pertimbangan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Hal. 6 Alinea II dan III menyatakan bahwa “ Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/ Terbanding I) tidak hadir dan tidak memberikan jawaban dimana pihak lainnya dalam perkara ini mengakui adanya transaksi jual beli dan balik nama atas objek sengketa akan tetapi Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II menyangkal adanya wanprestasi dan mengakui harga objek sengketa sebesar Rp. 3.185.052.000,00 (tiga milyar seratus delapan puluh lima juta lima puluh dua ribu Rupiah) bukan sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah). Dengan demikian, pengakuan tersebut merupakan pengakuan sebagian dan penyangkalan sebagian, maka jawaban yang demikian harus dianggap sebagai penyangkalan secara keseluruhan sebab dalam hukum acara perdata tidak mengenal pemecahan pengakuan (onsplitbare bekenenis)”

Pertimbangan hukum Judex Facti ini keliru karena pengakuan tersebut tidak bersifat satu kesatuan tetapi berdiri sendiri yang penilaiannya semata-mata didasarkan pada apa yang diakui serta dikaitkan pada alat bukti pendukung lainnya. Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Terbanding I) telah masuk dalam daftar pencarian orang (DPO) yang diajukan Penyidik Polrestro Jakarta Selatan baik dalam kasus pidana penipuan yang dilaporkan Pemohon Kasasi (Penggugat/Pembanding) maupun atas laporan pidana pihak lainnya, hal inilah yang merupakan penyebab tidak hadirnya Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Terbanding I) padahal telah dilakukan pemanggilan secara patut sesuai dengan ketentuan hukum. Adapun pencantuman harga jual beli objek sengketa dalam akta jual beli ditetapkan sebesar Rp. 3.185.052.000,00, itu adalah hasil kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I guna meringankan beban pajak masing-masing pihak yang disesuaikan dengan harga nilai jual objek pajak (NJOP) sebagaimana yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2005 (vide. Bukti P.7/ Bukti ini tidak dipertimbangkan Judex Facti dalam putusannya). Harga jual beli yang sebenarnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) dan kebenaran fakta ini didukung dengan Bukti P.1 Jo. P.3, P.6 dan keterangan Saksi Penggugat. Kebenaran fakta ini tidak dapat disangkal



Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II, dengan demikian terbukti harga jual beli objek sengketa sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) ;

2. Bahwa bukti T. 2-9 berupa Akta Jual Beli No. 131/2005 tanggal. 16 Mei 2005 yang dibuat Turut Termohon Kasasi I merupakan akta autentik yang memiliki daya bukti sempurna tetapi dalam hal ini bukan berarti akta jual beli tersebut menjadi tidak dapat dibatalkan.

Akta Jual Beli merupakan suatu perjanjian. Suatu perjanjian dapat diajukan untuk dibatalkan jika terdapat kelalaian/kekhilafan, adanya paksaan dan atau penipuan dan adanya cacat tersembunyi (dwang, dwaling, bedrog) atau disebut juga dengan tidak memenuhi syarat subjektif dan akan menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang, melanggar ketertiban umum, melanggar kesusilaan atau disebut juga dengan tidak memenuhi syarat objektif. Pemohon Kasasi dirayu/dibujuk Termohon Kasasi I untuk menandatangani akta jual beli objek perkara di hadapan Turut Termohon Kasasi I dan bersedia melakukan penandatanganan akta jual beli karena sebelumnya Termohon Kasasi I telah menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal. 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (vide Bukti P. 1 Jo. Bukti P. 6/Bukti ini tidak dipertimbangkan Judex Facti) disamping akan ditempatkannya anak Pemohon Kasasi sebagai pejabat pada perusahaan Termohon Kasasi I. Pemohon Kasasi percaya saja terhadap janji Termohon Kasasi I mengingat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I masih ada hubungan keluarga. Ketika Pemohon Kasasi mencairkan giro mandiri tersebut ternyata ditolak karena tidak tersedia dananya (vide Bukti P.2 Jo. P.2a Jo. P.3 Jo. P.3a Jo. P.3b dan P.3c). Keadaan ini menurut Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 63 K/PDT/1987 tanggal 15 Oktober 1988 yang menyatakan "Dalam hal Tergugat membayar harga barang yang dibelinya dengan bilyet giro yang ternyata tidak ada dananya/kosong, dapat diartikan bahwa Tergugat telah wanprestasi". Adapun keberadaan surat yang diajukan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi II merupakan surat yang dibuat Staff Termohon Kasasi II Bpk. Dedy untuk ditandatangani Pemohon Kasasi dengan alasan agar Termohon Kasasi II dapat menunda proses lelang, dalam hal ini Pemohon Kasasi selaku seorang wanita (Ibu rumah tangga)

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



yang kurang memahami kebenaran hukum telah dijawab oleh Staff Termohon Kasasi II. Disamping itu surat tersebut tidak dapat membantah kebenaran fakta yang sebenarnya sehingga tidak memiliki nilai hukum. Hal ini sejalan dengan keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3901 K/PDT/1985 tanggal 29 November 1988. Walaupun hukum acara perdata menganut prinsip kebenaran formal tetapi jika dilihat dari prinsip dasar hukum untuk menegakkan keadilan maka sudah sewajarnya jika *Judex Facti* meneliti kebenaran materil/fakta dalam perkara ini. Dengan demikian terbukti bahwa Termohon Kasasi I belum memenuhi pembayaran harga jual beli objek sengketa dan Pemohon Kasasi telah lalai/khilaf dan tertipu (*Vide Bukti P. 4*) oleh Termohon Kasasi I. Atas dasar hal ini maka berdasar jika Akta Jual Beli No. 131 /2005 tanggal 16 Mei 2005 dibatalkan (*vide Pasal. 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*).

3. Petimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam putusnya Halaman. 7 Alinea IV yang menyatakan “menurut hukum agraria positif yang berazaskan hukum adat, jual beli tanah bukanlah suatu perjanjian melainkan suatu perbuatan hukum yang bersifat konkrit dan kontan, artinya pada saat jual beli terjadi hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli, sebaliknya pembeli dianggap sudah membayar harga tanah itu kepada penjual secara kontan/tunai;

Pertimbangan *Judex Facti* ini sangat dangkal dan bertentangan dengan hukum sehingga patut untuk dikesampingkan (*vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 820/K/SIP/1977 tanggal. 21 Pebruari 1980*), terlihat dari :

- a. Efektivitas berlakunya prinsip dasar hukum adat atas tanah tergantung dimana wilayah masyarakat hukum adat itu berada. Keberadaan objek sengketa berada diwilayah Kotamadya Jakarta Barat yang memiliki beragam hukum adat sehingga prinsip hukum adat ini tidak dapat diterapkan dalam perkara ini ;
- b. Dalam transaksi jual beli, subjek hukum Penjual dan Pembeli tanah tidak mendasarkan peralihan hak tersebut kepada ketentuan hukum adat tetapi lebih mengacu pada ketentuan hukum nasional. Hal ini tercermin dari status hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan (memenuhi Pasal. 19 UU No. 5/1960) dan proses



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihannya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (memenuhi ketentuan UU No.5/1960) ;

- c. Nilai hukum adat dapat menunjang atau menghambat efektivitas hukum tertulis yang berlaku. Kebijakan ketentuan hukum tanah yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan sebagai suatu *das sollen* (yang ideal menurut hukum) belum tentu terwujud sebagai suatu *das sein* (menurut kenyataannya) karena dapat saja suatu sertifikat hak milik atas tanah dibatalkan oleh suatu putusan hakim. Wujud nilai praktis atas tanah, tidak saja ditentukan oleh dasar kepemilikan hak (hukum adat) juga harus diperhatikan kebijakan pertanahan secara nasional, kondisi lingkungan sosial masyarakat, kondisi ekonomi masyarakat dan kondisi budaya yang berkembang dalam masyarakat setempat ;
- d. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 952 K/ SIP/1974 tanggal. 27 Mei 1975 menyatakan “jual beli adalah sah apabila memenuhi syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Adat. Syarat-syarat dalam Pasal. 19 Peraturan Pemerintah No. 10/61 tidak mengeyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Hal ini dikukuhkan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam keputusannya No. 126 K/ SIP/1976 tanggal 4 April 1978. Pertimbangan *Judex Facti* di atas yang hanya mengacu pada telah dilakukannya pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, semata-mata hanya terfokus pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10/61 dan mengabaikan ketentuan yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Dengan demikian, terbukti bahwa belum dipenuhinya pembayaran harga tanah dapat berakibat kepemilikan atas tanah belum beralih.

- 4. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam putusannya Hal. 9 Alinea IV yang menyatakan “kalau pada waktu jual beli itu dilakukan, harga tanah belum dibayar maka harga itu dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual dan dalam hal ini wanprestasi terjadi bukan

Hal. 19 dari 21 hal. Put. No. 1625 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)



dalam hubungannya jual beli tetapi wanprestasi dalam perbuatan hukum lain yaitu hubungan hutang piutang sehingga sipenjual tidak dapat menuntut pembatalan jual beli dan pengembalian tanah dan yang dapat dituntut oleh penjual adalah pembayaran hutang karena jual beli dianggap sudah selesai pada saat dilakukan“

Pertimbangan Judex Facti ini telah keliru dan bersifat memutarbalikkan fakta hukum serta bertentangan dengan hukum (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 149 K/SIP/1973 tanggal. 28 Maret 1975. Sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa Pemohon Kasasi dirayu Termohon Kasasi I untuk menandatangani akta jual beli dimana sebelumnya Termohon Kasasi I telah menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal. 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) sebagai pembayaran harga jual beli. Termohon Kasasi I menyampaikan bahwa ia tidak dapat membayar secara tunai karena proyeknya yang membangun Mall di Bukit Tinggi saat ini masih memerlukan dana segar dan diperkirakan pada pertengahan Juni 2005 akan selesai sehingga Termohon Kasasi I pada waktu tersebut akan memperoleh pembayaran dari pemilik Mall. Pemohon Kasasi tidak tahu bahwa hal yang dialaminya ternyata terjadi juga pada beberapa orang lain dan tidak lama setelah proses transaksi jual beli ini, Termohon Kasasi I ditangkap dan dipenjara di Pengadilan Negeri Bukit Tinggi atas dasar penipuan yang berdampak membawa kerugian yang cukup besar bagi Termohon Kasasi I. Setelah keluar dari penjara, Pemohon Kasasi melakukan penagihan dan mengingat banyaknya penagih hutang yang datang kekantornya serta banyaknya laporan tindak pidana penipuan yang ditujukan kepada Termohon Kasasi I maka Termohon Kasasi I melarikan diri dan akhirnya ditetapkan dalam daftar pencarian orang. Keberadaan hutang sebesar Rp.5.000.000.000,00 bukan timbul dari transaksi lain tetapi semata-mata dari transaksi jual beli objek sengketa. Sesuai dengan ketentuan, wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melakukan sama sekali suatu prestasi, melakukan sebagian prestasi atau melakukan yang bertentangan dengan kewajiban. Dalam hal ini, Termohon Kasasi I tidak melakukan pembayaran harga jual beli padahal selaku Pembeli, Termohon Ksasi I berkewajiban untuk membayar harga jual beli (vide Pasal. 1513 Kitab



Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan demikian terbukti bahwa kewajiban hutang sebesar Rp. 5.000.000.000,00 adalah kewajiban yang timbul dari hubungan hukum jual beli objek sengketa (wanprestasi).

5. Bahwa ketentuan Hukum Agraria Positif yang mengandung unsur-unsur hukum adat tidak dapat begitu saja diterapkan dalam kepemilikan objek sengketa tetapi harus dipilah-pilah pada konteks yang berkaitan dan ketentuan ini bersifat umum. Secara khusus, transaksi jual beli diatur dalam Bab Lima Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mulai dari Pasal. 1457 sampai dengan Pasal. 1540. Berdasarkan ketentuan Pasal. 1457 diatur tentang adanya kewajiban Pembeli untuk membayar harga jual beli dan kewajiban Penjual untuk menyerahkan objek jual beli. Lebih lanjut dalam Pasal. 1459 ditetapkan adanya keharusan untuk menyerahkan objek jual beli dan jika hal ini belum dilakukan maka peralihan hak milik belum terjadi. Dari kedua ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli benda tetap (tanah) harus dipenuhi adanya perbuatan penyerahan hukum (yuridis levering) dan adanya penyerahan fisik (feitelijke levering). Fakta hukum inilah yang menyiratkan bahwa perbuatan hukum atas jual beli tanah bersifat obligatoir. Prinsip ini telah dikukuhkan dalam keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 350 K/SIP/1968 tanggal. 3 Mei 1969 yang menyatakan "jual beli hanya bersifat obligatoir, hak milik baru berpindah bila telah diserahkan" (conform Penjelasan Point 3d di atas).

Mohon perhatian Majelis Hakim tingkat kasasi bahwa uraian ini tidak pernah/ kurang dipertimbangkan Majelis Hakim tingkat banding.

1. Dalam memori banding Halaman 5 Alinea I (Pertama), Judex Facti tidak mempertimbangkan uraian hukum sebagaimana yang dikutip Pemohon Kasasi dari putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1001 K/ SIP/ 1972 tanggal 17 Januari 1973 yang menyatakan bahwa "tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan perikatan (wanprestasi) pembatalan perikatan karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, menyatakan putus (ont bonden) perjanjian jual beli rumah dan tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat karena wanprestasi tersebut. Penerapan makna hukum yang terkandung dalam keputusan Mahkamah Agung ini, ditegaskan kembali dalam keputusan Mahkamah Agung

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 1625 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No. 704 K/SIP/1973 tanggal 21 Mei 1973 sebagai implikasi ketentuan Pasal. 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

2. Bukti P.6 berupa tanda Terima Giro Bilyet Bank Mandiri No. GU 470174 tanggal 30 Juni 2005 sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) untuk pembayaran pembelian objek sengketa dan Bukti P.7 berupa SPPT PBB Tahun 2005 tidak dipertimbangkan Judex Facti, karenanya mohon Majelis hakim pada tingkat kasasi berkenan memberi pertimbangan hukum terhadap alat bukti ini (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 178 K/SIP/1976 tanggal 2 November 1976);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, pertimbangan judex facti/Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa akta jual beli objek sengketa sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, karena itu akta jual beli (AJB) tersebut sah dan tidak dibatalkan;
- Bahwa mengenai harga objek jual beli yang belum dilunasi Tergugat I adalah merupakan hutang dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II yang sudah menerima objek sengketa sebagai jaminan kredit Tergugat I kepada Tergugat II atas dasar objek jual beli sudah bersertifikat adalah sah dan Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan harus dilindungi;

bahwa lagipula alasan-alasan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, 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.NAPISAH ZAHEIR** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY.NAPISAH ZAHEIR** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung, pada hari **Kamis**, tanggal **31 Mei 2012**, oleh **I Made Tara, SH**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, SH, MH**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH**, 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 **Barita Sinaga SH, MH**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./ **Soltoni Mohdally, SH, MH**

Ttd./ **Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH**

K e t u a,

Ttd./ **I Made Tara, SH**

Hal. 23 dari 21 hal. Put. No. 1625 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

Panitera Pengganti,

Ttd./ **Barita Sinaga SH, MH**

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i Rp. 6.000,00
2. R e d a k s i Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi ... Rp. 489.000,00

Jumlah Rp.500.000,00

=====

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.

A.n.Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003