



**P U T U S A N**

**Nomor 769 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**EDDY WIJAYA TATANG**, bertempat tinggal di Jalan Pasir Koja Nomor 124 Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Anwar Sulaeman, SH., CN., Advokat yang beralamat di Jalan Emong Nomor 7 Gedung Hasmentco Lt II Ruang 26 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2012, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

*m e l a w a n*

- 1 **Ir. ADRIZAL AZHAR**, bertempat tinggal di Jalan Cigadung Selatan II Nomor 17 RT. 003 RW 008 Kelurahan Cigadung Kecamatan Cibeunying Kaler Kota Bandung;
- 2 **Ir. YANTI ISWARI**, bertempat tinggal di Jalan Cigadung Selatan II Nomor 17 RT. 003 RW.008 Kelurahan Cigadung Kecamatan Cibeunying Kaler Kota Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Yuda Tavianto, SH., Advokat beralamat di Jalan Cikutra Nomor 205 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

- 1 Bahwa Tergugat I adalah Pemilik tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1966 Sertifikat Hak Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar dengan luas 19.790 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi);

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.



- 2 Bahwa pada hari Sabtu tanggal 8 November tahun 2008 Penggugat dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat II sebagai istri Tergugat I telah mengadakan kesepakatan bersama melakukan jual beli hak atas tanah tersebut seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dihadapan notaris Diana Dewi, SH. yang dinyatakan dalam Akta Notaris Nomor 1 tanggal 8 November 2008;
- 3 Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati bersama bahwa harga tanah tersebut adalah Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), dan sebagai tand jadi maka Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan menggunakan cek BCA nomor XY.002505 tanggal 8-11-2008. Uang muka sebesar Rp1.100.00.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah ada sertifikat asli sedangkan sisanya sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak Penggugat secara sekaligus pada tanggal 26-2-2009 kepda pihak Tergugat I dengan ketentuan bahwa jika pihak Penggugat tidak dapat melunasi pada waktu yang telah ditentukan tersebut maka jual beli menjadi batal dan uang tanda janji tidak dapat dikembalikan dan perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia melainkan berlaku pula bagi para ahli waris kedua belah pihak;
- 4 Bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II berjanji bahwa selama jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan, secara bagaimanapun tidak akan mengalihkan/melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain;
- 5 Bahwa dalam akta tersebut ternyata pula pihak Tergugat I memberikan kuasa jual kepada pihak Penggugat untuk melakukan jual beli atas tanah tersebut;
- 6 Bahwa para pihak telah bersepakat bahwa untuk segala urusan mengenai perjanjian tersebut dengan segala akibat-akibatnya kedua belah pihak memilih domisili yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung;
- 7 Bahwa pada awalnya setelah perjanjian tersebut ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah apapun, namun beberapa bulan kemudian Tergugat I mulai mengingkari perjanjian dengan cara menyatakan mau meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk menebus sertifikat hak atas tanah tersebut karena sedang dijaminkan. Dalam perjanjian jual beli telah disepakati bahwa Penggugat akan melakukan pembayaran tahap selanjutnya Jika Tergugat I telah menghadirkan sertifikat tersebut dihadapan notaries Diana Dewi, SH., dan tidak ada



- kesepakatan bahwa Penggugat akan member pinjaman pada Tergugat I untuk membayar tebusan sertifikat yang dijadikan jaminan pinjaman utang;
- 8 Bahwa ternyata hingga saat ini Tergugat I tidak menepati janji untuk melakukan jual beli dengan Penggugat karena tidak pernah menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut sehingga akta jual beli hingga saat ini tidak dapat ditandatangani;
  - 9 Bahwa secara hukum akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai istri Tergugat I adalah masih berlaku atau sah dan berharga;
  - 10 Bahwa Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat I untuk secara kekeluargaan menyelesaikan masalah tersebut namun Tergugat menyatakan bahwa perjanjian jual beli telah batal dan uang tanda jadi tidak dapat dikembalikan serta tanah telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada orang lain dengan tidak menjelaskan siapa yang membeli tanah tersebut;
  - 11 Agar gugatan ini tidak sia-sia maka cukup alasan untuk diajukan permohonan agar Ketua Pengadilan Negeri Kl. I Bandung berkenan untuk memerintahkan agar dilaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR. Atas sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter);
  - 12 Bahwa Tergugat I menyatakan uang tanda jadi tidak akan dikembalikan dan jual beli menjadi batal maka selanjutnya mempersilahkan Penggugat agar menyelesaikan masalah ini secara hukum melalui pengadilan baik secara pidana maupun secara perdata. Atas dasar keadaan ini maka bagi Penggugat tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan ini agar diadili sesuai hukum yang berlaku melalui Pengadilan Negeri Bandung karena kedua belah pihak telah sepakat memilih domisili jika terjadi permasalahan sehubungan dengan perjanjian tersebut;

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

Primair:

- 1 Menyatakan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.



- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
- 3 Menyatakan sah dan berharga akta Notaris Diana Dewi, SH., Nomor I Ientang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai istri Tergugat I;
- 4 Menyatakan sah dan berharga kuasa jual yang terdapat dalam akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008;
- 5 Menyatakan sah dan berharga pembayaran tanda jadi yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 6 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*);
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi perjanjian dalam akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkong sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkong setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), kepada Penggugat;
- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkong sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkong setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
- 10 Menyatakan Penggugat berkuasa penuh untuk menjual tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkong sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkong setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter) kepada dirinya maupun orang lain;



- 11 Menyatakan memberi izin dan kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter Persegi) bagi kepentingan Penggugat baik selaku Pembeli atau selaku Penjual kepada orang lain atau kepada dirinya sendiri;
  - 12 Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai ketentuan hukum apapun akta-akta, surat-surat peralihan hak atas tanah yang terletak di propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada orang lain selain kepada Penggugat;
  - 13 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Subsida, , mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan mengajukan perubahan atau tambahan dalam Petitum Gugatan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Primair:

- 1 Menyatakan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
- 3 Menyatakan sah dan berharga akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai istri Tergugat I;
- 4 Menyatakan sah dan berharga kuasa jual yang terdapat dalam akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008;
- 5 Menyatakan sah dan berharga pembayaran tanda jadi yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- 6 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*);

Hal. 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.





- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi perjanjian dalam akta Notaris Diana Dewi, SH nomor I Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani pada Sabtu tanggal 8 November 2008;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), kepada Penggugat ;
- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi);
- 10 Menyatakan Penggugat berkuasa penuh untuk menjual tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter) kepada dirinya maupun orang lain;
- 11 Menyatakan memberi iJin dan kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untu membuat akta jual beli atas tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor 9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter Persegi) bagi kepentingan Penggugat baik selaku Pembeli atau selaku Penjual kepada orang lain atau kepada dirinya sendiri;
- 12 Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai ketentuan hukum apapun akta-akta, surat-surat peralihan hak atas tanah yang terletak di propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Bojongsoang Desa Lengkonng sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 25 Juli 1996 nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9044/1996 Sertifikat Haki Milik Nomor 257/Desa Lengkonng setempat dikenal sebagai Blok Haji Kuraesin/Jalan Desa tertulis atas nama Tergugat I Ir. Adrizal Azhar seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada orang lain selain kepada Penggugat;

13 Menghukm Penggugat untuk melakukan pembayaran jual beli tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

14 Menyatakan bahwa penguasaan dan perbuatan-perbuatan lain yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

15 Menghukum Tergugat I dan atau orang lain/pihak lain yang mendapatkan hak dari pihak Tergugat I dan Tergugat II dan atau yang menguasai tanah terperkara tersebut untuk mengembalikan tanah terperkara kepada keadaan semula dan atau menyerahkan kepada Penggugat dengan tanpa beban apapun setelah putusan ini berkekuatan hukum yang tetap;

16 Menghukum Tergugat dan atau orang lain/pihak lain yang diberi hak Tergugat I dan Tergugat II dan atau orang lain yang menguasai tanah terperkara tersebut untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara ini;

17 Menghukum Tergugat dan atau orang lain/pihak lain yang diberi hak Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/Dwangsom setiap harinya Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat dengan sekaligus;

18 Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1 Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (*obscur libel*) hal ini dapat dilihat dengan jelas, dimana apa yang dicantumkan/dimintakan oleh Penggugat pada bagian petitum hal tersebut sama sekali tidak tergambar didalam bagian Posita sebagai yang mendasari adanya Petitum;

2 Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini juga kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), dimana Penggugat tidak menarik Notaris Diana

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dewi, SH selaku para pihak dalam perkara ini padahal jelas-jelas materi gugatan Penggugat adalah menuntut agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2008 dalam perkara ini maka hal tersebut akan menyulitkan Majelis Hakim, dalam memeriksa dan mencari kebenaran formil atas perkara ini;

3 Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah selayaknya dianggap tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2011/PN.Bdg tanggal 26 Oktober 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untu seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.016.000,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 366/Pdt/2012/PT.Bdg Tanggal 2 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding, semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Oktober 2011 Nomor 15/Pdt.G/2011/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan melalui kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 104/Pdt/KS/2012/





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 22 Januari 2013, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 4 Februari 2013;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

## KEBERATAN-KEBERATAN PEMOHON KASASI:

Para Pemohon Kasasi menolak dan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 366/Pdt/2012/PT.Bdg., tanggal 2 Oktober 2012, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 15/Pdt/G/2011/PN.Bdg., tanggal 26 Oktober tersebut yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 - Tentang Mahkamah Agung RI yaitu:

### Pasal 30

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

untuk itulah Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan-keberatan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

ad.b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (Pasal 30 (b):

- 1 Bahwa pada dasarnya Majelis Hakim mengambil over pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama adalah Salah, karena pertimbangan hukumnya Tingkat Pertama

Hal. 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.



tidak terdapat kebenaran atau tidak tepat, karena Majelis Hakim tingkat Pertama telah salam dalam menilai, menafsirkan, menerapkan hukum dan memutus pertimbangannya;

- 2 Bahwa Hakim Tingkat Banding/Tingkat Pertama tidak menilai alat bukti surat yang mendukung gugatan Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding, malahan alat bukti yang mendukung Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dipelintir pengertiannya untuk mendukung pihak para Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;
- 3 Bahwapada dasarnya Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding dengan Termohon Kasasi/ Tergugat I dan II/Terbanding I dan II telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkong, blok Haji Kuraesin/Jalan Desa, dihadapan Notaris Diana Dewi, S.H., (vide bukti P.1 dan bukti T.1);
- 4 Bahwa sebagai bukti terjadinya jual beli Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I/Terbanding I dengan menggunakan cek Bank Central Asia (BCA) Nomor XY.002505, sehingga oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan kuitansi yang sah;
- 5 Bahwa ternyata Termohon Kasasi/ Para Tergugat/Terbanding telah ada bukti awal terjadinya wanprestasi (ingkar janji) terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta Notaris Diana Dewi, S.H. Nomor 1 Tahun 2008, tanggal 8 Nopember 2008 - vide bukti P.1 dan T.1);
- 6 Bahwa Termohon Kasasi/ Tergugat I/Terbanding I yang dengan sengaja mengubah atau keluar dari ketentuan yang telah diperjanjikan dalam Akta Notaris Diana Dewi, S.H. Nomor 1 Tahun 2008, tanggal 8 Nopember 2008 (vide bukti P.1 dan T.1) dengan mengirim surat kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding dengan surat tanggal 7 Januari 2009 dalam bentuk faks kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding (vide bukti P.3 dan T.2) yang isinya Pemohon Kasasi diminta datang bersama-sama dengan Termohon Kasasi/ Tergugat I/Terbanding I ke Kantor YASINDO di Jakarta untuk membawa uang sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah). Peristiwa hukum yang demikian tidak terlihat dan ternyata dalam Akta Notaris Diana Dewi, S.H. Nomor 1 Tahun 2008, tanggal 8 Nopember 2008 (vide bukti P.1 dan T.1),



sedangkan antara Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dengan pihak ketiga dalam hal ini YASINDO tidak ada hubungan hukum sama sekali;

7. Bahwa dengan demikian para Termohon Kasasi telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi dengan mengubah sikap yang bertentangan dengan Akta Notaris Diana Dewi, S.H. Nomor 1 Tahun 2008, tanggal 8 Nopember 2008 (vide bukti P.1 dan T.1) Pasal 1 butir (b) alinea 2 dan 3:

"Uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal 8-11-2008 (delapan Nopember dua ribu delapan), dengan menggunakan cek Bank Central Asia (BCA) Nomor XY.002505, sehingga oleh kedua belah pihak akta ini dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kuitansi)-nya yang sah";

"Uang muka sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah ada sertifikat asli";

Bahwa berdasarkan isi perjanjian tersebut akan dibayar setelah ada sertifikat asli;

Hal ini berarti ada tidaknya sertifikat harus dibuktikan secara hukum dengan fakta diperlihatkan dihadapan notaris dan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat. Jadi oleh karena hal ini tidak dibuktikan secara fakta, maka berarti para Termohon Kasasi Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yakni antara pihak Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dan pihak para Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat I;

9. Bahwa dengan demikian mengenai dalil gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat yang menyatakan pihak para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sebagaimana bukti P.3 dengan T.2 secara fakta tidak dapat menunjukkan sertifikat asli, sehingga membawa akibat hukum pihak para Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi;

10. Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama yang menolak gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berkaitan mengenai semua dan seluruh uraian serta hal-hal tersebut di atas, dalam hal ini Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat menolak dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berpendapat bahwa semua keberatan yang didasari oleh bukti-bukti otentik sudah selayaknya gugatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat Untuk Diterima dan Dikabulkan Seluruhnya;

Hal. 11 dari 13 hal. Putusan Nomor 769 K/Pdt/2013.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena batalnya perjanjian pengikatan jual beli disebabkan oleh perbuatan Penggugat yang tidak menyetujui melaksanakan transaksi jual beli, maka uang muka yang telah dibayar oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat selaku Penjual tidak dapat diambil kembali;

Bahwa keberatan selainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDDY WIJAYA TATANG 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 :

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EDDY WIJAYA TATANG** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 13 November 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim anggota,

ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./ Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Meterai .....             | Rp6.000,00;     |
| 2. Redaksi .....             | Rp5.000,00;     |
| 3. Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,00; + |
| Jumlah .....                 | Rp500.000,00;   |

Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG RI.

Atas nama Panitera.

Panitera Muda Perdata.

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 1961 0313 1988 031 003