



PUTUSAN

Nomor 2986 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

S U K A R D I, bertempat tinggal di Ngadisimo Utara No. 18, RT.004 RW.005, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kota, Kota Kediri dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Vitra Opila, SH., Advokad/Pengacara & Konsultan Hukum pada Law Office Tio Vitra Opila, SH., & Rekan yang beralamat di Jl. Stasiun No. 45 Kota Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2013,
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

- 1 **ROKIB HANDAYANI Perdagangan**, bertempat tinggal di RT.001 RW.007, Dusun Manukan, Desa Jabon, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri,
- 2 **ISTIQOMAH**, bertempat tinggal di RT.001 RW.007, Dusun Manukan, Desa Jabon, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Terbanding;

dan

NINA ANDRIANA bertempat tinggal di RT.001 RW.007, Dusun Manukan, Desa Jabon, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri,
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa pada tanggal 15 Pebruari 2010 Penggugat telah membeli sebidang Tanah Hak Milik No. 408/Desa Jabon beserta bangunan yang melekat diatasnya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11 Pebruari 1987 No. 900 seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

265 m² dari Tergugat I i.c Rokib Handayani yang dalam hal ini juga telah disetujui isterinya (Tergugat II i.c Istiqomah) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;
- Sebelah Selatan : Imroatun/Muhaimin;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Barat : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;

Yang untuk selanjutnya tanah hak milik beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana *a quo* di sebut sebagai objek sengketa;

Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah hak milik *a quo* beserta bangunan yang melekat di atasnya tersebut telah tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarti Budiono, SH., di Kediri (Bukti P.1);

Bahwa perjanjian Akta Jual Beli sebagaimana bukti P.1 di atas telah dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnyanya persetujuan seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh Penggugat dan Para Tergugat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata (*pacta sunt servanda*);

Bahwa oleh karena perjanjian akta jual beli tersebut telah dilakukan menurut prosedur hukum yang berlaku untuk sahnyanya jual beli tanah/peralihan hak atas suatu tanah sehingga membawa konsekuensi hukum bahwa tanah sebagaimana *a quo* menjadi milik sah Penggugat i/c Sukardi;

Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah memenuhi semua kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian yang telah disepakati semula yang tertuang dalam akta jual beli sebagaimana *a quo*, tetapi sebaliknya Para Tergugat secara meyakinkan telah terbukti melakukan cidera janji dengan tidak menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha meminta baik-baik kepada para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong, akan tetapi Para Tergugat meminta waktu untuk mengosongkannya, *notabene* paling lambat tanggal 30 Juni 2011 sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan Para Tergugat yang telah *diwaarmeking* di Notaris M. Husni Tamrin di Kediri;

Bahwa setelah jatuh tempo tanggal 30 Juni 2011, para Terggugat lagi-lagi tidak mau menyerahkan objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat dengan berbagai alasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas tindakan atau perbuatan para Tergugat yang *notabene* tidak mau menyerahkan objek sengketa *a quo* kepada Penggugat selaku pemilik yang sah adalah merupakan tindakan atau perbuatan wanprestasi/cidera janji;

Bahwa Penggugat tetap berkeinginan agar jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan para Tergugat yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/ JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarti Budiono, SH., di Kediri (Bukti P.1) agar tetap dilaksanakan oleh Para Tergugat secara keseluruhan;

Bahwa turut digugatnya Turut Tergugat i.c Nina Andriana adalah karena Turut Tergugat selaku anak dari Tergugat I dan Tergugat II yang turut bertempat tinggal di dalam objek sengketa sehingga sudah sepantasnya pula untuk dijadikan pihak dalam gugatan ini;

Bahwa dengan tidak diserahkannya objek sengketa *a quo* oleh Para Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa, maka Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun moriil yakni sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan untuk setiap bulannya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) x 28 bulan yaitu mulai bulan Pebruari 2010 sampai dengan bulan Juni tahun 2012;
- Kerugian Immateriil sebesar Rp86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) oleh karena rasa malu tidak bisa menempati objek sengketa setelah membeli dari Para Tergugat;

Bahwa di samping itu Penggugat berhak menuntut uang bunga sebesar 6% per tahun menurut undang-undang dari jumlah Rp500.000,00 x 28 = Rp14.000.000,00 (untuk kerugian materiil) yang apabila dijumlah secara keseluruhan adalah 6% x Rp14.000.000,00 = Rp840.000,00 terhitung sejak gugatan ini diajukan di hadapan sidang Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

Bahwa untuk menjamin dipenuhinya pembayaran tuntutan ganti rugi dan untuk menjaga tidak dialihkannya objek sengketa oleh Para Tergugat ataupun oleh Turut Tergugat kepada pihak III, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri untuk meletakkan sita jaminan terhadap barang objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah sepantasnya pula Penggugat mohon kepada Pengadilan agar Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan ini Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini tetapi para Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik, maka dengan terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang pengadilan;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud diatas adalah menyangkut perselisihan hak milik yang dilandasi bukti-bukti otentik yang berkekuatan hukum sempurna sehingga tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat, maka oleh karenanya berdasarkan ketentuan hukum Pasal 180 HIR mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan & dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada permohonan banding maupun kasasi;

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

Dalam Tindak Pendahuluan:

- 1 Meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, *notabene* sebidang Tanah Hak Milik No. 408/Desa Jabon beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11 Pebruari 1987 No. 900 seluas 265 m² atas nama Penggugat i.c Sukardi dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;
 - Sebelah Selatan : Imroatun/Muhaimin;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa, sebidang Tanah Hak Milik No. 408/Desa Jabon beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11 Pebruari 1987 No. 900 seluas 265 m² atas nama Penggugat i.c Sukardi dengan batas-batas:



- Sebelah Utara : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;
 - Sebelah Selatan : Imroatun/Muhaimin;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Barat : Alm. Wahono/Ari Rahmawati;
- 3 Menyatakan bahwa Perjanjian Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarti Budiono, SH., adalah sah menurut hukum dan harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*);
- 4 Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhi semua pasal persetujuan perikatan untuk melakukan jual beli tanah Hak Milik No. 408/Desa Jabon beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11 Pebruari 1987 No. 900 seluas 265 m² yang dibuat antara dan ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, *notabene* tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/ K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Pebruari 2010 (Bukti P.1);
- 5 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan cidera janji/*wanprestasi*, yaitu tidak menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat yang seyogyanya telah harus dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Pebruari 2010;
- 6 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan lunas seketika itu juga:
- Kerugian materiil sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan untuk setiap bulannya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) x 28 bulan yaitu mulai bulan Pebruari 2010 sampai dengan bulan Juni tahun 2012;
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) oleh karena rasa malu tidak bisa menempati objek sengketa setelah membeli dari Para Tergugat;
- 7 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar bunga sebesar 6% per tahun menurut undang-undang dari jumlah Rp500.000,00 x 28 = Rp14.000.000,00 (untuk kerugian materiil) yang apabila dijumlah secara keseluruhan adalah 6% x Rp14.000.000,00 = Rp840.000,00 terhitung sejak gugatan ini diajukan di hadapan sidang Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kediri sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

- 8 Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan isi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 9 Menetapkan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada permohonan banding ataupun kasasi;
- 10 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bahwa apabila Pengadilan berpendapat lain mohon berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya atau seturut prinsip hukum dan keadilan yang benar;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi. tanggal 11 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.521.000,00 (satu juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.SBY. tanggal 16 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor Nomor 40/ Pdt.G/ 2012/PN.Kdi. pada tanggal 2 September 2013 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi /Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Terbanding pada tanggal 19 September 2013 kemudian Tergugat I, II/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri pada tanggal 7 Oktober 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:

Judex Facti bik Tingkat Pengadilan Tinggi maupun Tingkat Pengadilan Negeri telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku oleh karena hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memberikan pertimbangan yang cukup untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri (*onvoldoende gemotiveerd*):

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti tertuang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 11 Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.SBY jo. Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/ PN.Kdi yang menyebutkan:....

"Bahwa terlepas dari pada keberatan pertama menurut pengadilan Tinggi bahwa dalam praktik, yang terjadi dalam jual beli tanah pada PPAT, bahwa harga tanah yang tercantum dalam akta jual beli tanah itu hanya bersifat: formalitas belaka (tidak harga sebenarnya), hal itu dilakukan untuk menekan biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak dalam transaksi jual beli".

Keberatan:

Bahwa terhadap pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yakni Pengadilan Tinggi terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri No. 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi begitu saja dan mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, semula Pembanding/ Penggugat sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya tertanggal 25 Februari 2013 dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya yang menurut kami kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri.

Lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan tingkat kasasi) dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan putusan-putusan Pengadilan Negeri;

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yakni terkait dengan sistem pembuktian dalam perkara perdata.

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 24 paragraf terakhir Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 40 /Pdt.G/2012/PN.Kdi yang *notabene* pertimbangan tersebut telah diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jatim di Surabaya dengan Nomor 229 /PDT/2013/PT.SBY. yang menyebutkan:

"Bahwa berdasarkan uraian di atas, walaupun bantahan Para Tergugat Tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi Majelis meyakini dan sependapat dengan bantahan Para Tergugat bahwa harga kesepakatan sebidang tanah berikut bangunan yang dijual Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar oleh Penggugat sebesar Rp31.500.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran Rp23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).....dst."

Keberatan:

Bahwa terhadap pertimbangan sebagaimana tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yakni:

Terkait Dengan Sistem Pembuktian Dalam Perkara Perdata:

- Bahwa seperti yang telah kita ketahui dan telah diatur serta diturut oleh para Hakim terdahulu bahwa sistem pembuktian dalam perkara perdata adalah menggunakan sistem pembuktian positif artinya sistem pembuktian yang menyandarkan diri pada alat bukti saja, yakni alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga dalam sistem pembuktian positif yang dicari adalah

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)



kebenaran formil dan keyakinan hakim harus sama sekali diabaikan/dikesampingkan.

Jadi pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dan telah memenuhi syarat atau nilai mengenai kekuatan pembuktian yang sah yakni sekurang-kurangnya 2 alat bukti, maka gugatan tersebut harus dikabulkan.

Namun dalam pertimbangan hukum tersebut di atas, majelis *Judex Facti* justru telah salah atau melanggar hukum yang berlaku dengan menggunakan sistem pengambilan keputusan dalam perkara pidana yaitu menggunakan keyakinannya.

Lihat Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 290 K/Sip/1973 tanggal 3 Agustus 1974 yang memberikan pertimbangan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung, dalam hukum acara perdata tidak perlu adanya keyakinan Hakim (*in casu* oleh Pengadilan Negeri dipertimbangkan bahwa "menurut hukum dan keyakinan kami")";

3. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan asas-asas yang terkandung dalam hukum acara perdata yakni terkait dengan Hakim dalam perkara perdata harus bersifat pasif oleh karena yang dicari adalah kebenaran formil.

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Dalam pertimbangan hukum pada Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi., halaman 24 paragraf terakhir menyebutkan :

"Bahwa berdasarkan uraian di atas, walaupun bantahan Para Tergugat tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi majelis meyakini dan sependapat dengan bantahan Para Tergugat bahwa harga kesepakatan sebidang tanah berikut bangunan yang dijual Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar oleh Penggugat sebesar Rp31.500.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).....dst."

Dalam pertimbangan hukum pada Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi., halaman 25 paragraf pertama menyebutkan:

"Menimbang bahwa oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut undang-undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Februari 2010 adalah perjanjian yang cacat objektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan";

- Dalam pertimbangan hukum pada Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.SB Y., halaman 11 yang menyatakan:

"Bahwa terlepas daripada keberatan pertama tersebut, menurut Pengadilan Tinggi bahwa dalam praktek yang terjadi dalam jual beli tanah pada PPAT, bahwa harga tanah yang tercantum dalam akta jual beli tanah itu hanya bersifat: formalitas belaka.....dst".

Keberatan:

Bahwa dalam pertimbangan hukum tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim telah bersikap aktif serta berusaha mencari kebenaran materiil yang menurut kami sangat tidak berdasar hukum dan terkesan sangat dipaksakan, *notabene* menurut hukum pembuktian sangatlah tidak layak oleh karena Para Termohon Kasasi tidak pernah berusaha untuk membuktikan semua dalil sanggahan/sangkalannya terhadap gugatan dari Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding dengan 2 alat bukti yang sah.

Hal tersebut di atas jelas telah menunjukkan kesalahan fatal yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tingkat *Judex Facti* sehingga mengakibatkan kesalahan dalam mengambil pertimbangan hukum dan terkesan tidak objektif/parsial oleh karena majelis hakim pada tingkat *Judex Facti* telah melanggar prinsip-prinsip/asas-asas yang terkandung dalam hukum acara perdata yakni:

- Hakim dalam perkara perdata harus bersikap positif;
- dan Hakim dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formil;

4. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian terkait dengan bukti yang harus digunakan sebagai dasar / pedoman adanya peralihan hak atas tanah

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Pada pertimbangan hukumnya pada halaman 11 dalam Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.SBY jo. Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi. yang berbunyi: "bahwa bertitik tolak pada kebiasaan

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)



yang terjadi dalam jual beli tanah di hadapan PPAT, bahwa harga tanah yang tercantum dalam surat Bukti P-1 seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) bukanlah harga sebenarnya, melainkan harga yang sebenarnya sesuai surat bukti T.1 diperoleh petunjuk bahwa harga tanah sengketa sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);

- Pada pertimbangan hukumnya pada halaman 12 dalam Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT.SBY jo. Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi. yang berbunyi: "bahwa oleh karena menurut Pengadilan Tinggi telah terjadi sikap ketidakjujuran dan kecurangan dalam kesepakatan harga tanah sengketa yang dilakukan Pembanding/Penggugat, maka menurut Pengadilan Tinggi bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan akta jual beli tanah sengketa (*vide* surat bukti P-1) sebagai cacat objektif dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam transaksi jual beli tanah sengketa sudah benar".

Keberatan:

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku terkait bukti yang seharusnya dijadikan pedoman atau dasar adanya peralihan hak atas tanah. Bahwa seperti yang telah diatur dalam Pasal 37 (tiga puluh tujuh) angka 1 (satu) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk bukti peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli hanya dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga disyaratkan dalam bentuk akta otentik.

Yang mana aturan tersebut juga telah digunakan oleh para hakim terdahulu untuk memutus suatu perkara dan telah dijadikan Yurisprudensi tetap seperti terlihat pada: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 72 K/SIP/1973., tanggal 28-5-1973 yang berbunyi: "Jual beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria".

Apabila dihubungkan dengan kasus *a quo*, Pemohon Kasasi telah melaksanakan ketentuan-ketentuan tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 08/JB/K. Grg/II/2010 tanggal 15 Februari



2010 yang dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yakni Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH.,.

Bahwa oleh karena akta jual beli tersebut telah dibuat sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dalam bentuk akta otentik, maka sudah seharusnya Akta Jual Beli No. 08/JB /K.Grs/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dijadikan dasar/pedoman sebasai bukti terhadap adanya peralihan hak atas tanah dengan dasar jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi.

Namun Majelis Hakim pada tingkat *Judex Facti* justru mengesampingkan Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grs/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 tersebut dan menyatakan bahwa akta jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang palsu atau terlarang serta menyatakan bahwa akta jual beli tersebut hanyalah formalitas belaka dengan pertimbangan hukum yang tidak tepat/ tidak layak menurut hukum pembuktian dan justru memakai kwitansi yang diajukan Para Termohon Kasasi (bukti T.1) serta kertas yang adalah berisi coretan tangan sendiri milik Para Termohon Kasasi (Bukti T.2) sebagai dasar/pedoman bukti terhadap jual beli tanah antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi yang *notabene* baik Bukti T.1 dan Bukti T.2 tersebut telah disangkal dengan tegas oleh Pemohon Kasasi;

5. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yakni terkait dengan asas jual beli tanah yaitu asas terang dan tunai sebagaimana telah diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria.

Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Pada halaman 24 paragraf terakhir sampai dengan halaman 25 dalam putusan No. 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi yang mana telah diambil alih dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 229/PDT/2013/ PT.SBY yang pada intinya: "Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas walaupun bantahan Para Tergugat tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi majelis meyakini dan sependapat dengan bantahan Para Tergugat bahwa kesepakatan harga sebidang tanah berikut bangunan rumah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar oleh Penggugat sebesar Rp31.500.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan sangatlah wajar



dan beralasan apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkannya kepada Penggugat dan masih menempati tanah dan rumahnya tersebut karena belum lunas alias belum selesai pembayarannya sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat yang masih melakukan penguasaan bidang tanah berikut rumah bukanlah didasari karena cidera janji".

Keberatan:

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut di atas, telah jelas bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku terkait asas jual beli tanah yakni asas terang dan tunai.

Yang dimaksud dengan terang adalah bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu.

Dan yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih seketika pada saat jual beli tanah dilakukan. Hal ini sesuai dengan penjelasan pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Merujuk pada penjelasan di atas, walaupun harga pembelian tersebut tidak dibayarkan secara penuh, akan tetapi hak milik sudah beralih pada saat perbuatan hukum jual beli tanah tersebut dilakukan.

Selanjutnya kekurangan pembayaran harga jual beli tersebut menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli, namun tidak membatalkan peralihan hak atas tanah yang telah terjadi pada saat jual beli tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian di atas serta dihubungkan dengan kasus *a quo*, telah jelas bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi telah dilakukan dengan asas terang dan tunai sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010, sehingga terhadap pertimbangan hukum yang menyatakan terjadi kurang bayar/belum lunas pembayarannya adalah pertimbangan yang sangat tidak berdasar dan tidak cukup serta terkesan sangat dipaksakan (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga terhadap pertimbangan tersebut patutlah untuk dibatalkan;

6. *Judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yakni dengan mengesampingkan atau kurang cukup mempertimbangkan alat bukti otentik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dengan pertimbangan yang tidak layak menurut hukum pembuktian (*onvoldoende gemotiveerd*)

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:



- Pada pertimbangan hukum dalam Putusan No. 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi pada halaman 24 paragraf terakhir yang berbunyi:

"Walaupun bantahan Para Tergugat tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi majelis meyakini dan sependapat dengan bantahan Para Tergugat bahwa harga kesepakatan sebidang tanah berikut bangunan yang dijual Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar oleh Penggugat sebesar Rp31.500.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)";

- Pada pertimbangan hukum dalam Putusan No. 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi pada halaman 25 paragraf pertama yang berbunyi:

"Bahwa oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut undang-undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/ 2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah perjanjian yang cacat objektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan", yang mana pertimbangan putusan tersebut di atas telah diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jatim di Surabaya dengan Nomor 229/PDT/2013/ PT.SBY yang mana terlihat dalam pertimbangan putusannya pada halaman 11 paragraf pertama sampai dengan halaman 12 .

Keberatan:

Bahwa yang termasuk dalam kategori alat-alat bukti dalam persidangan perkara perdata, berdasarkan ketentuan Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR") adalah: (i) surat-surat, (ii) saksi-saksi, (iii) persangkaan-persangkaan, (iv) pengakuan dan (v) sumpah.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (1) dan (2) HIR Hakim mempunyai kewajiban untuk mencukupkan alasan serta mengadili segala bahagian gugatan, dalam hal ini sudah barang tentu termasuk harus mempertimbangkan segala alat bukti yang diajukan oleh para pihak. Apabila



ternyata hal tersebut dikesampingkan, dalam arti terdapat alat bukti yang sama sekali tidak dinilai/dikesampingkan begitu saja, akan menyebabkan putusan yang ada menjadi *onvoldoende gemotiveerd* atau kurang cukup dipertimbangkan dan karenanya melanggar ketentuan tersebut di atas serta membawa akibat putusan dibatalkan.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana *a quo*, telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan mengesampingkan atau kurang cukup mempertimbangkan alat-alat bukti otentik yang diajukan oleh pihak Pemohon Kasasi yang seharusnya menurut prinsip-prinsip hukum pembuktian akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, yakni yang berupa:

1. Alat bukti otentik yang diberi tanda P-1 yang berupa Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 yang telah dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yakni Sudarti Budiono, SH.,.

Bahwa terhadap alat bukti otentik yang diberi tanda P-1 tersebut di atas, ternyata telah dikesampingkan atau kurang cukup dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam tingkat *Judex Facti* dengan pertimbangan yang tidak layak menurut hukum pembuktian atau telah melanggar hukum pembuktian.

Bahwa perlu kami tegaskan, di dalam Pasal 37 (tiga puluh tujuh) angka 1 (satu) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur secara tegas bahwa terhadap peralihan hak atas tanah dengan dasar jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam arti harus dibuat secara akta otentik;

2. Alat bukti otentik yang diberi tanda P-2 yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 408/Desa Jabon atas nama Sukardi (Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding) yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam tingkat *Judex Facti*.

Bahwa terhadap alat bukti otentik yang diberi tanda P-2 tersebut di atas, Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya telah mengatur secara tegas bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat, sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dengan mengesampingkan atau tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan Bukti P-2 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding.

Perlu kami tegaskan bahwa akta otentik adalah akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam arti akta otentik memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yakni:

- Kekuatan pembuktian formil: membuktikan bahwa apa yang tertuang dalam akta otentik adalah ucapan para pihak sendiri di hadapan Notaris/Pegawai Umum.
- Kekuatan pembuktian materiil: membuktikan bahwa apa yang diucapkan oleh para pihak di hadapan Notaris/Pegawai Umum tersebut adalah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya atau bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;
- Kekuatan pembuktian keluar/mengikat: membuktikan bahwa pihak ketiga atau siapapun wajib mengakui kebenaran akta tersebut;

7. *Judex Facti* telah salah/melanggar hukum dalam menerapkan hukum dengan mengesampingkan atau kurang cukup mempertimbangkan akta-akta lain selain akta otentik yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi (*onvoldoende gemotiveerd*) Bahwa tidak terlepas dari ketentuan Pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") juncto Pasal 178 ayat (1) dan (2) HIR di atas, ternyata majelis *Judex Facti* dalam kasus *a quo* juga telah melanggar hukum dengan mengesampingkan atau kurang cukup mempertimbangkan akta-akta lain selain akta otentik yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai bukti, yang menurut kami bersifat sangat menentukan yang antara lain:

1. Bukti P-3 yang berupa Surat Pernyataan tertanggal 26 Mei 2011 yang telah diwarmeken oleh M. Husni Tamrin Notaris di Kediri, yang isinya menerangkan:
 - Pengakuan dari Para Termohon Kasasi, semula Para Tergugat/Para Terbanding bahwa memang benar mereka telah menjual sebidang tanah pekarangan kosong terdapat bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Kediri, Kecamatan Grogol, Desa Jabon sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 408, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11 Pebruari 1987, Nomor 900 dengan luas 265 m² (dua ratus enam puluh lima meter persegi) tertulis atas nama Rokib Handayani kepada Sukardi (Pemohon Kasasi, semula Penggugat/ Penyanding) berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/ JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat oleh dan atau di hadapan Sudarti Budiono, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Kediri yang

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

kemudian SHM No. 408 tersebut telah dibaliknama menjadi atas nama Sukardi;

- Pernyataan bahwa Para Termohon Kasasi, Semula Para Tergugat/Para Terbanding akan mengosongkan tanah/rumah yang telah dijual kepada Pemohon Kasasi (Sukardi) paling lambat tanggal 30 Juni 2011

Keberatan:

Bahwa terhadap alat bukti P-3 tersebut ternyata oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah dikesampingkan atau kurang cukup dipertimbangkan yang padahal menurut kami bersifat sangat menentukan yakni:

Bukti P-3 tersebut adalah pada intinya berisi pengakuan Para Termohon Kasasi, semula Para Tergugat/Para Terbanding yang mengakui bahwa mereka telah menjual tanah pekarangan kosong beserta bangunan yang melekat di atasnya sebagaimana SHM No. 408/Desa Jabon kepada Pemohon Kasasi, Semula Penggugat / Pembanding yang dalam hal ini telah sesuai dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris/ PPAT Sudarti Budiono, SH.,.

Apabila kita merujuk pada tanggal dibuatnya Akta Jual Beli (Bukti P-1) yakni tanggal 15 Pebruari 2010 dengan tanggal pada Surat Pernyataan yakni tertanggal 26 Mei 2011, telah dapat ditarik kesimpulan bahwa kalau memang terjadi kurang bayar sebagaimana sanggahan dari Para Termohon Kasasi, semula Para Tergugat/Para Terbanding, mengapa mereka mau membuat surat pernyataan pengakuan dan pengosongan pada tahun 2011.???? (ada jarak atau selang waktu selama 1 tahun lebih). Seharusnya kalau memang terjadi kurang bayar mereka tidak akan mau membuat surat pernyataan yang berisi pengakuan dan pengosongan tertanggal 26 Mei 2011 tersebut.

Bahwa perlu diingat, menurut ketentuan beberapa pasal yang telah diatur dalam KUH Perdata yakni:

- a. Pasal 1338 KUH Perdata yang pada intinya menentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan-persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Apabila dihubungkan dengan kasus *a quo*, telah jelas bahwa Para Termohon Kasasi, semula Para Tergugat/Para Terbanding sangatlah menggelikan/mengada-ngada dan tidak dibenarkan menurut hukum untuk mengingkari

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

secara sepihak mengenai Akta Jual Beli No. 08/ JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Februari 2010;

- b. Pasal 1327 KUH Perdata menentukan bahwa Pembatalan sesuatu persetujuan berdasarkan paksaan (dapat ditafsirkan termasuk penipuan dan kekhilafan) tak lagi dapat dituntutnya, apabila setelah paksaan berhenti, persetujuan tersebut dikuatkan, baik dinyatakan secara tegas, maupun secara diam-diam, atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya.

Apabila dihubungkan dengan kasus *a quo* dapat diambil penafsiran dari ketentuan hukum tersebut di atas bahwa apabila terjadi kurang bayar atau kecurangan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut yakni tanggal 15 Februari 2010, mengapa Para Termohon Kasasi justru membuat pengakuan serta menegaskan tentang kebenaran Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tersebut lewat Surat Pernyataannya tertanggal 26 Mei 2011.???

Bahwa dengan adanya penegasan dari Para Termohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 26 Mei 2011 mengenai kebenaran Akta Jual beli Nomor 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Februari 2010, maka telah jelas bahwa menurut hukum tidak dapat lagi dituntut pembatalan/pengingkaran terhadap kebenaran dari akta jual beli tersebut.

Jadi menurut hemat kami, dapat ditarik suatu kesimpulan adanya itikad buruk dari Para Termohon Kasasi, semula Para Tergugat/Para Terbanding dengan tidak mau keluar dari objek sengketa yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding dengan jalan mencari alasan yang dibuat-buat dan tidak berdasar hukum serta memanfaatkan kebaikan hati dari Pemohon Kasasi yang telah memberikan waktu yang cukup panjang atau lama kepada Para Termohon Kasasi untuk menyerahkan atau mengosongkan objek sengketa tersebut diatas. Namun apa daya kebaikan hati dari Pemohon Kasasi justru dibalas dengan suatu tindakan yang tidak terpuji seperti kata pepatah air susu dibalas dengan air tuba;

2. Bukti P-4 yang berupa Surat Keterangan dari Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH., Nomor 59/SK/II/2012, tertanggal 08 Februari 2012 yang pada pokoknya berisi: bahwa memang benar telah terjadi jual beli tanah antara Pemohon Kasasi (Sukardi) sebagai pembeli dengan Para Termohon Kasasi (Rokib Handayani dalam hal ini disetujui oleh istrinya Istiqomah) sebagai penjual sebagaimana telah tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/2010 tanggal 15 Februari

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

2010 dan harga dalam akta tersebut adalah memang harga sebenarnya yang merupakan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.

Keberatan:

Bahwa terhadap alat bukti P-4 tersebut ternyata oleh Majelis Hakim pada *Judex Facti* sama sekali dikesampingkan atau kurang cukup dipertimbangkan yang padahal menurut kami bersifat sangat menentukan yakni:

- Bukti P-4 itu adalah pada intinya berisi tentang surat keterangan yang menerangkan bahwa memang benar terjadi jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi yang dibuat oleh dan atau dihadapannya sebagai pejabat yang berwenang untuk itu sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 dan memang benar bahwa harga yang tercantum pada akta jual beli tersebut adalah harga yang sebenarnya yang telah disepakati bersama antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi;
- Bahwa terhadap surat keterangan tersebut sebagaimana Bukti P-4, mestinya majelis hakim pada *Judex Facti* harus mempertimbangkan dengan cermat bahwa surat keterangan tersebut dibuat dan dikeluarkan oleh pejabat yang membuat Akta Jual Beli No. 08/JB/K. Grg/II/2010 yakni pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga keberadaan dari akta jual beli tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Perlu diingat bahwa untuk peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli hanya dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Sehingga peranan PPAT sangatlah vital atau penting dalam peralihan hak atas tanah.

8. *Judex Facti* telah salah/melanggar dalam menerapkan hukum pembuktian dengan mengesampingkan atau kurang cukup mempertimbangkan keterangan saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah.

Bahwa tidak terlepas pula dari ketentuan-ketentuan sebelumnya di atas yang telah kami sebutkan, yakni ketentuan Pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") *juncto* Pasal 178 ayat (1) dan (2) HIR, ternyata Majelis *Judex Facti* Dalam kasus *a quo* juga telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

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

- Pada pertimbangan hukum dalam Putusan No. 40 / Pdt. G / 2012 / PN. Kdi pada halaman 24 paragraf terakhir yang berbunyi:

"Walaupun bantahan Para Tergugat tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi Majelis meyakini dan sependapat dengan bantahan Para Tergugat bahwa harga kesepakatan sebidang tanah berikut bangunan yang dijual Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar oleh Penggugat sebesar Rp31.500.000,00 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

- Pada pertimbangan hukum dalam Putusan No. 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi pada halaman 25 paragraf pertama yang berbunyi:

"Bahwa oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut undang-undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB/ K.Grg/ II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah perjanjian yang cacat objektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan", yang mana pertimbangan putusan tersebut di atas telah diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jatim di Surabaya dengan Nomor 229/PDT/2013/ PT.SBY yang mana terlihat dalam pertimbangan putusannya pada halaman 11 paragraf pertama sampai dengan halaman 12.

Keberatan:

Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan/ melanggar hukum yang berlaku dengan mengesampingkan keterangan-keterangan saksi yang telah diberikan di bawah sumpah dan di depan persidangan yang mana keterangan saksi tersebut akan kami paparkan sebagaimana di bawah ini:

1. Saksi B. Kokoh Pambudi, Umur 29 tahun, Agama Katolik, Pekerjaan Karyawan Notaris, yang mana saksi tersebut menerangkan di bawah sumpah dan di depan persidangan bahwa:

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

- Saksi kenal dengan para pihak yakni baik pihak Sukardi sebagai Pembeli (Pemohon Kasasi) maupun pihak Rokib Handayani dan Istiqomah sebagai penjual (Para Termohon Kasasi) karena saksi melihat dan menyaksikan sendiri bahwa para pihak tersebut di atas hadir di kantor Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH., untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Desa Jabon;
- Saksi bekerja di kantor Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH., sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang;
- Saksi bertugas untuk membuat akta otentik tentang jual beli tanah;
- Saksi melihat dan menyaksikan tentang adanya perbuatan hukum jual-beli antara Sukardi (Pemohon Kasasi) dengan Rokib Handayani yang ada dalam hal ini disetujui istiqomah (Para Termohon Kasasi) yang mana perbuatan hukum jual-beli tersebut telah dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH.,;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut di atas oleh karena saksi adalah yang membuat (menetik) Akta Jual Beli Nomor 08/JB/K.Grg/ II/2010 tertanggal 15 Februari 2010;
- Saksi melihat dan menyaksikan sendiri bahwa sebelum para pihak menandatangani Akta Jual Beli Nomor 08/JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Februari 2010 Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH., telah terlebih dahulu membaca dan menerangkan tentang isi dari akta jual beli tersebut yang antara lain:
 - a. Bahwa objek yang dijual beli adalah sebidang tanah hak milik beserta bangunan yang melekat diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 408/Desa Jabon, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1987 Nomor 900, dengan luas 265 m²;
 - b. Bahwa harga kesepakatan antara Sukardi sebagai Pembeli (Pemohon Kasasi) dengan Rokib Handayani dan Istiqomah sebagai Penjual (Para Termohon Kasasi) adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
 - c. Bahwa pihak pembeli menyatakan telah membayar lunas harga pembayaran terhadap objek jual beli tersebut dan pihak penjual menyatakan telah menerima uang pembayaran objek jual beli tersebut dengan lunas dan seketika;

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

- Saksi melihat dan menyaksikan sendiri bahwa setelah Notaris/PPAT membacakan dan menerangkan, maka para pihak tersebut di atas menyatakan telah mengerti, memahami dan kemudian sepakat mencantumkan tanda tangan di dalam akta jual beli tersebut yang mana saksi juga mencantumkan tandatangannya sebagai saksi dalam Akta Jual Beli No. 8/JB/K.Grg/II/2010 tertanggal 15 Februari 2010 bersama dengan saksi lain yaitu Agus Sutikno;

2. Saksi Agus Sutikno, Umur 29 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan dahulu (karyawan Notaris), sekarang (karyawan bank), yang mana saksi tersebut menerangkan di bawah sumpah dan di depan persidangan yang pada pokoknya sama dengan saksi B. Kokoh Pambudi R.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut di atas, telah jelas dapat diambil fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Sukardi sebagai pembeli (Pemohon Kasasi) dengan Rokib Handayani yang dalam hal ini telah disetujui istrinya Istiqomah sebagai penjual (Para Termohon Kasasi) di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang dalam hal ini telah disaksikan oleh dua orang saksi dan harga kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut adalah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar oleh pembeli dengan lunas dan seketika dan pihak penjual juga telah menyatakan menerima pembayaran tersebut dengan lunas dan seketika.

Namun majelis hakim dalam tingkat *Judex Facti* justru mengesampingkan keterangan-keterangan dari saksi-saksi tersebut di atas dan membuat pertimbangan hukum yang salah dan tidak berdasar serta terkesan sangat dipaksakan sehingga menurut kami pertimbangan hukum tersebut tidak layak menurut hukum pembuktian.

9. *Judex Facti* telah salah/melanggar hukum pembuktian oleh karena menggunakan alat bukti dalam perkara pidana sebagai dasar Pertimbangan hukumnya.

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada pertimbangan hukumnya pada halaman 11 dalam Putusan Nomor 229/PDT/2013/PT. SBY jo. Putusan Nomor 40/Pdt.G/2012/PN.Kdi yang berbunyi:

"Bahwa bertitik tolak pada kebiasaan yang terjadi dalam jual beli tanah di hadapan PPAT, bahwa harga tanah yang tercantum dalam surat bukti P-1 seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) bukanlah harga sebenarnya,

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

melainkan harga yang sebenarnya sesuai surat bukti T.I diperoleh petunjuk bahwa harga tanah sengketa sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah).

Keberatan:

Bahwa seperti yang telah diatur dalam Pasal 164 HIR, telah diatur secara tegas bahwa yang disebut alat-alat bukti dalam perkara perdata yaitu:

1. Alat bukti surat;
2. Alat bukti saksi;
3. Alat bukti persangkaan-persangkaan;
4. Alat bukti pengakuan;
5. Alat bukti sumpah;

Dan juga seperti yang telah diatur dalam Pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, telah diatur secara tegas bahwa alat bukti yang sah dalam perkara pidana yaitu:

1. Alat bukti keterangan saksi;
2. Alat bukti keterangan ahli;
3. Alat bukti surat;
4. Alat bukti petunjuk;
5. Alat bukti keterangan terdakwa;

Apabila dihubungkan dengan pertimbangan *a quo*, telah jelas dan terang bahwa majelis *Judex Facti* telah salah/melanggar hukum yang berlaku dengan menerapkan atau menggunakan alat bukti petunjuk sebagai dasar pertimbangan dalam putusannya, oleh karena alat bukti petunjuk hanya dikenal dan digunakan dalam perkara pidana;

10. *Judex Facti* telah salah/melanggar dalam menerapkan prinsip prinsip hukum pembuktian dalam perkara perdata terkait dengan ukuran batas minimal pembuktian agar memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sah.

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Pada pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 25 paragraf pertama menyebutkan:

"Menimbang bahwa oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut Undang-Undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak memenuhi syarat obyektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah perjanjian yang cacat obyektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan":

- Dalam pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 25 paragraf 2 yang menyatakan:

"Menimbang bahwa karena Akta Jual beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 dinyatakan cacat obyektif dan karena ketidakbenarannya dapat dibuktikan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar/landasan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)".

Yang mana pertimbangan tersebut di atas telah diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 229/PDT/2013/PT. SBY pada halaman 11 baris terakhir sampai dengan halaman 12 .

Keberatan:

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan telah mengesampingkan aturan atau prinsip-prinsip hukum pembuktian yakni terkait dengan ukuran batas minimal pembuktian agar memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sah yakni sekurang-kurangnya 2 alat bukti yang sah yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas telah jelas bahwa Majelis Hakim terkesan sangat memaksakan dan bersikap parsial untuk menyatakan bahwa Akta Jual beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 di dalamnya terkandung suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga cacat obyektif oleh karena pendapat dari majelis tersebut tidak didukung dan dikuatkan dengan 2 alat bukti yang sah sehingga prinsip pembuktian terkait ukuran batas minimal pembuktian agar memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sah sama sekali tidak terpenuhi., yang mana hal tersebut sebenarnya telah diakui secara tegas oleh majelis pada *Judex Facti* yang nampak pada pertimbangan hukumnya pada halaman 24 paragraf terakhir yang menyebutkan: "walaupun bantahan Para Tergugat tidak didukung dan dikuatkan dengan adanya saksi-saksi akan tetapi majelis meyakini dan sependapat.....dst"

Bahwa perlu kami tegaskan pula bahwa menurut ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan dengan tegas bahwa penipuan tidak

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

dipersangkakan tetapi harus dibuktikan, yang dalam hal ini dapat diartikan harus ada putusan pidana terlebih dahulu;

11. *Judex Facti* telah melanggar hukum dengan tidak menerapkan pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian dan kesepakatan sebagaimana mestinya.

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Pada pertimbangan hukumnya pada halaman 25 paragraf pertama yang berbunyi: "Bahwa oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut undang-undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan pasal 1335 KUH Perdata dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB /K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah perjanjian yang cacat objektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan".

Keberatan:

Bahwa Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum terkait dengan pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian dan kesepakatan yang telah diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni mengenai pasal:

1. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Syarat Sahnya

Perjanjian., yang berbunyi:

- Adanya kesepakatan dalam arti sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Bahwa apabila dihubungkan dengan kasus *a quo*, telah jelas dan terang bahwa semua syarat tersebut telah terpenuhi secara kumulatif sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 yang dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yakni Notaris/PPAT Sudarti Budiono, SH.;

2. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

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)



- Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Bahwa apabila dihubungkan dengan kasus tersebut di atas telah jelas bahwa pengingkaran secara sepihak oleh Para Termohon Kasasi atas kesepakatannya yang telah dibuat dengan Pemohon Kasasi, *notabene* tertuang dalam Akta Jual Beli No. 08/Jb/K.Grg/II/ 2010 tanggal 15 Pebruari 2010 yang telah dibuat secara otentik adalah tidak diperkenankan menurut hukum, apalagi terhadap kebenaran perjanjian akta jual beli tersebut telah ditegaskan pula oleh Para Termohon Kasasi dalam Surat Pernyataannya tertanggal 26 Mei 2011.

Dan menurut Pasal 1327 KUH Perdata menentukan "Pembatalan sesuatu persetujuan berdasarkan paksaan (dapat diambil penafsiran termasuk di dalamnya penipuan, kekhilafan) tak dapat lagi dituntutnya, apabila setelah paksaan berhenti persetujuan tersebut dikuatkan, baik dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam atau apabila seorang melampaikan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya".

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim telah menyalahi aturan-aturan yang ada dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya menurut hukum;

12. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang saling kontradiksi atau bertentangan antara pertimbangan hukum yang satu dengan pertimbangan hukum yang lainnya.

Bahwa *Judex Facti* telah salah/melanggar hukum yang berlaku, seperti yang terlihat pada:

- Pada pertimbangan hukum halaman 19 paragraf terakhir serta dilanjutkan pada halaman 20 yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang bahwa Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/11/2010 tanggal 15 Pebruari 2010, menurut majelis merupakan akta yang dibuat di depan Notaris/PPAT dan isi akta tersebut merupakan keinginan para pihak dan Sudarti Budiono, SH., PPAT sebagai pejabat umum bertanggung jawab penuh atas isi akta tersebut mengenai kebenaran dan ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya, menjamin tanggal dan



orang/pihak yang menandatangani adalah orang yang cakap dan berwenang sedangkan menurut Pasal 1870 KUHPdata dan Pasal 165 HIR atau Pasal 285 Rbg, akta Notaris/PPAT adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang mempunyai kekuatan Pembuktian mutlak dan mengikat dan berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata, akta Notaris/PPAT merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan".

Pertimbangan tersebut di atas bertentangan dengan:

- Pertimbangan Putusan pada hal. 25 paragraf 1, yang berbunyi: "Menimbang oleh karena ternyata kesepakatan tersebut belum dipenuhi oleh Penggugat dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp23.500.000,00 dan walaupun telah dinyatakan secara *procedural* menurut undang-undang, akta jual beli tersebut tetapi senyatanya isi akta tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yang dibuat karena suatu sebab yang terlarang sehingga tidak memenuhi syarat obyektif suatu perjanjian dan tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPdata dan karena Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah perjanjian yang cacat obyektif karena dilakukan tidak selayaknya menurut kesepakatan"; dan;
- Pertimbangan Putusan pada hal. 25 paragraf 2, yang berbunyi: "Menimbang bahwa karena Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/2010 tanggal 15 Pebruari 2010 dinyatakan cacat objektif dan karena ketidakbenarannya dapat dibuktikan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar/landasan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)";

Keberatan:

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas telah jelas bahwa Majelis Hakim salah menerapkan/melanggar hukum yang berlaku dengan memberikan pertimbangan yang saling bertentangan antara pertimbangan satu dengan yang lainnya oleh karena satu pihak dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg /II/2010 tanggal 15 Februari 2010 adalah sah menurut hukum dan telah dibuat di hadapan PPAT sehingga menurut hukum telah dilakukan sesuai dengan prosedurnya sebagaimana dalam bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akan tetapi di lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 08/JB/K.Grg/II/ 2010 tanggal 15 Pebruari 2010 adalah cacat objektif karena mengandung suatu sebab yang palsu dan terlarang;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Factil* Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/JB/K.Grg/II/ 2010 tanggal 15 Pebruari 2010 dinyatakan cacat hukum karena ketidakbenarnya dapat dibuktikan di persidangan, khususnya menyangkut harga yang disepakati; Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi S u k a r d i 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;

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi S U K A R D I tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi /Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 11 Maret 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH., dan Dr. Mukhtar Zamzami, 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



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

dibantu oleh **Ninil Eva Yustina, SH.,MHum.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.,

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, SH.,MH.,

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, SH.,MHum.,

Biaya Kasasi:

1 Meterai	Rp 6.000,-
2 Redaksi	Rp 5.000,-
3 Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,-</u>
J u m l a h	Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003



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

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)