



**PUTUSAN**

Nomor 2949 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**RAHMAH MUSTIKA NINGRUM**, bertempat tinggal di Perum. Bumi Asih Indah Blok JJ Nomor 21, RT.003/RW.015, Kelurahan Jati Rasa, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Letkol Laut (KH) Ali Ridlo, SH., MM., dan kawan-kawan, Para Perwira dan Bintara Hukum TNI AL, berkantor di Mako Lantamal III, Jalan Gunung Sahari Ancol Nomor 2, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

**MOHAMAD JENY**, bertempat tinggal di Jalan Suci Gang Waru RT.003/RW.004, Kelurahan Susukan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ibrahim Aziz, SH., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 344 A, Perumda Tambun, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **GUNAWAN WIBISONO**, bertempat tinggal di Kampung Jatikramat RT.001/RW.004 Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Chairil Anwar Nomor 25 Kota Bekasi;
3. **Drs. AHMAD ZARKASIH**, (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) (PPATS) Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi, beralamat di Jalan Swatantra IV Nomor 2, Jatiasih, Kota Bekasi;

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

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 07 Juni 2012, Penggugat, ditawarkan tanah dan bangunan, yang belum bersertifikat oleh Tergugat I yang merupakan miliknya, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 368/INS/JTA/2011 yang terletak di Kampung Pedurenan Rt. 004 RW. 006 Nomor 110 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, persil Nomor 14a Blok 011 Kohir Nomor C. asal 728 seluas 297m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- Utara : Tanah H. Martan;
- Timur : Tanah Casman;
- Selatan : Tanah Tiarma;
- Barat : Jalan Lingkungan;

Selanjutnya disebut Objek Sengketa;

2. Bahwa terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, dengan harga Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan akan dilakukan peralihan hak atau proses akta jual beli setelah Objek Sengketa tersebut telah dibuatkan/terbit Sertifikat Hak Milik, dengan biaya pembuatan Sertifikat Hak Milik, biaya Akta Jual Beli, Pajak Penjual Pembeli dan ditanggung oleh Penggugat, sedangkan pengurusan sertifikat Hak Milik tersebut dilakukan oleh Tergugat I;

3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat I, dan biaya pengurusan Sertifikat Hak Milik sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), serta objek sengketa telah pula diserahkan dari Tergugat I kepada Penggugat;

4. Bahwa atas permintaan Tergugat I yang pada saat itu belum mempunyai tempat tinggal dan sertifikat hak milik belum selesai diproses, serta ada beberapa bagian rumah Objek Sengketa ada yang rusak maka untuk sementara Tergugat I tetap menempati dan memperbaikinya atas perintah dan biaya dari Penggugat;

5. Bahwa pada bulan Juni 2014, Penggugat dikabarkan oleh Tergugat I, bahwa sertifikat telah selesai dan akan diserahkan kepada Penggugat untuk dibuat Akta Jual Beli/Peralihan Haknya;

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### 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

6. Bahwa oleh karena sejak saat itu Tergugat I sulit dihubungi maka Penggugat pada tanggal 14 November 2014, datang ke Objek Sengketa, ternyata sedang ada renovasi, akan tetapi bukan atas perintah Penggugat atau Tergugat I, melainkan oleh Tergugat II dan telah dikuasainya;
7. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat Objek Sengketa telah dijual dari Tergugat I kepada Tergugat II, dengan Akta Jual Beli nomor 373/Ins/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014. dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan Objek Sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual belikan Objek Sengketa dihadapan Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuanPenggugat sebagaimana tersebut diatas sangat merugikan Penggugat dan jelas Cacat Hukum karena faktanya Objek Sengketa telah dibeli oleh Penggugat dan telah ada hak-hak Penggugat atas Objek Sengketa tersebut, oleh sebab itu Akta Jual Beli tersebut batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa dan tidak membuat peralihan hak kepada Penggugat, maka patut dan wajar apabila dihukum untuk menyerahkan dan segera melakukan proses akta jual beli kepada Penggugat atau apabila Tergugat I tidak diketahui keberadaannya, maka Penggugat dapat bertindak sebagai Penjual dalam menandatangani Akta Jual Beli terhadap Objek Sengketa tersebut;
10. Bahwa oleh karena saat ini Obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II maka patutlah kepada Tergugat II atau siapa saja yang menguasai Objek Sengketa untuk menyerahkan secara kosong Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan menggunakan bantuan aparaturnegara;
11. Bahwa sertifikat Hak Milik tersebut saat ini dalam proses balik nama ke atas nama Tergugat II, di kantor Turut Tergugat I, maka patut dan wajar apabila Turut Tergugat I atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor. 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat;
12. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* disusun secara sistematis dan berdasarkan bukti-bukti yang akurat dan sah menurut hukum karena tidak

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat disangkal kebenarannya, maka patutlah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum segala bukti-bukti Penggugat;

13. Bahwa untuk menghindari Para Tergugat lalai menjalankan putusan ini, maka mohon agar sekiranya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan ini;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat yang memenuhi persyaratan maka Penggugat mohon diberikan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voor baar voorad*) baik dilakukan upaya banding maupun kasasi;
15. Bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka mohon agar Para Tergugat diharuskan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Permohonan Sita Jaminan (*Revindicatoir Beslaag*):

16. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran Penggugat, apabila Objek Sengketa dialihkan kepada pihak lain oleh pihak Tergugat II serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar kepada Penggugat, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi agar meletakkan Sita Jaminan (*Revindicatoir Beslaag*) atas Objek Sengketa yang terletak di Kampung Pedurenan Rt. 004 RW. 006 Nomor 110 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah H. Martan;
  - Timur : Tanah Casman;
  - Selatan : Tanah Tiarma;
  - Barat : Jalan Lingkungan;

Berdasarkan uraian-uraian serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua dan anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan perkara *a quo* sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Kampung Pedurenan Rt. 004 RW. 006 Nomor 110 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Utara : Tanah H. Martan;
  - Timur : Tanah Casman;
  - Selatan : Tanah Tiarma;
  - Barat : Jalan Lingkungan;
3. Menyatakan sah segala bukti-bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat I terkait Jual Beli Objek Sengketa;
4. Menghukum Tergugat I selaku Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli kepada Penggugat selaku Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur, atau menyatakan Penggugat dapat bertindak sebagai penjual terhadap peralihan Objek Sengketa Tersebut;
5. Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 373/Ins/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014, dibuat dihadapan PPATS Ahmad Zarkasih Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi Antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai Pembeli;
6. Menghukum Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai Objek Sengketa untuk menyerahkan secara kosong Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan menggunakan bantuan aparaturnegara;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan atau pihak lain yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup> untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat;
8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Revindicatoir Beslaag*) atas Obyek sengketa yang terletak di Kampung Pedurenan Rt. 004 RW. 006 Nomor 110 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah H. Martan;
  - Timur : Tanah Casman;
  - Selatan : Tanah Tiarma;
  - Barat : Jalan Lingkungan;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### 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

9. Menghukum Para Tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai melaksanakan isi Putusan, sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
10. Menyatakan Putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi seluruh isi Putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **Tergugat II:**

Dalam Eksepsi;

Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat *Error In Persona* Yaitu Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat yaitu saudara Muhamad Zeny. Bahwa perkara *a quo* berawal ketika Tergugat II sebagai pembeli yang beriktikad baik membeli tanah dan bangunan yang terletak Jalan Kampung Pedurenan Rt.004/006 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi Jawa Barat dari Tergugat I sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap oleh Mahardhika Aji Setyawan suami Tergugat II yaitu term I (pertama) tanggal 23 Mei 2014 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), term II (kedua) tanggal 25 Mei 2014 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), term III (ketiga) tanggal 27 Mei 2014 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Setelah pembayaran lunas Tergugat II membuat Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur. Ketika akan diproses balik nama Sertifikat Hak Milik dari Tergugat I kepada Tergugat II, ternyata Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polsek Jatiasih dengan dugaan penipuan. Penggugat mengaku bahwa pada tanggal 7 Juni 2012, Penggugat ditawarkan tanah dan bangunan milik Tergugat I yaitu Saudara Gunawan Wibisono dengan bukti kepemilikan Akte Jual Beli

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### 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

Nomor 368/INS/JTA/2011 atas nama Tergugat I, Penggugat mendalilkan adanya perjanjian kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan harga Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Penggugat mengaku telah melakukan pembayaran biaya pengurusan Sertifikat Hak Milik sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Dari uraian tersebut diatas muncul fakta hukum bahwa Tergugat II tidak mengetahui adanya perjanjian kesepakatan jual beli sebelumnya yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat. Dalam hal ini seandainya memang ada perjanjian kesepakatan jual beli berarti Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I saja sesuai dengan Pasal 1340 KUHperdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga". Jadi Tergugat II dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum berkenaan dengan dibuatnya perjanjian kesepakatan jual beli tersebut. Sehingga sangat keliru jika Tergugat II sebagai pembeli yang Iktikad baik ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini. Oleh karena itu gugatan patut ditolak atau tidak diterima (NO);

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam eksepsi, dalam konvensi, dalam pokok perkara dan permohonan sita jaminan dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beriktikad baik membeli tanah dan bangunan yang terletak Jalan Kampung Pedurenan Rt. 004/006 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat dari Tergugat I sebesar Rp 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap oleh Mahardhika Aji Setyawan suami Tergugat II yaitu term I (pertama) tanggal 23 Mei 2014 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), term II (kedua) tanggal 25 Mei 2014 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), term III (ketiga) tanggal 27 Mei 2014 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dan telah dibayar lunas;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik. Iktikad baik dalam jual beli menurut Prof. RE. Subekti adalah kejujuran orang yang beriktikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, 1996 hal 26 jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pihak yang membuat perjanjian dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan iktikad baik;

4. Bahwa iktikad baik merupakan salah satu azas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3), bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik, harus dilindungi oleh hukum sesuai Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1230 K/Sip/1980, vide Putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996. Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik oleh karena itu harus mendapatkan perlindungan hukum;
5. Bahwa sebagai bentuk terlaksananya jual beli tanah dan bangunan yang terletak Jalan Kampung Pedurenan Rt. 004/006 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat tersebut Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa untuk lebih menguatkan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut Penggugat Rekonvensi memproses balik nama sertifikat hak milik dari Tergugat I kepada Penggugat Rekonvensi diawali dengan membuat Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi;
7. Bahwa dalam pengurusan balik nama sertifikat hak milik dari Tergugat I, berdasarkan Kwitansi pembayaran sebesar Rp11.800.000,00 (sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) suami dari Penggugat Rekonvensi pada tanggal 29 Juni 2014 meminta tolong kepada Bapak Agus Kustoni Hamzah untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat. Tetapi sampai dengan saat ini pengurusannya menjadi terhambat karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melaporkan perkara ini ke Polsek Jatiasih dan menggugat Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Bekasi, hal ini sangat merugikan Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik;

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam jawaban tersebut diatas Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup>;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Kampung Pedurenan RT.004/RW.006 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat sesuai Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup> dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli beriktikad baik untuk tetap melanjutkan proses balik nama sesuai Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 7528/Jatiluhur dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup> ke BPN tanpa menunggu perkara ini memiliki keputusan yang berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar setiap bulan keterlambatan pengurusan balik nama sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 29 Juni 2014 kepada Penggugat Rekonvensi;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya;

## **Turut Tergugat I:**

Dalam Eksepsi:

### A. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona);

1. Dalam Perkara ini Turut Tergugat I memohon Kepada Majelis untuk mengeluarkan Tergugat I, dari Para Pihak dalam perkara ini, karena yang digugat adalah kepemilikan dari tanah *a quo*, sedangkan Turut Tergugat I tidak punya kepentingan secara hukum perdata dengan tanah *a quo*,

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Turut Tergugat I kedudukannya hanya sebagai saksi untuk menunjukkan warkah terhadap :

"Penerbitan Sertipikat Hak Milik 7528/Jatiluhur, Surat Ukur Tanggal 04 Desember 2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013, luas 297 m<sup>3</sup>, atas nama Rahmah Mustika Ningrum, S.Kom";

Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima;

## B. Gugatan Penggugat Tidak Cermat;

1. Seharusnya Penggugat meletakkan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I atas Perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, yang telah dibuktikan oleh Penggugat dengan telah membayar biaya pembuatan sertipikat sebesar Rp15.000.000,00 ;
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2015/PN BKS., tanggal 31 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Kampung Pedurenan RT.004 RW.006 Nomor 110 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 Kelurahan Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 Luas 297 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) tercatat atas nama Gunawan Wibisono, dengan batas-batas :
  - Utara dengan Tanah H. Martan;
  - Timur dengan Tanah Casman;
  - Selatan dengan Tanah Tiarma;
  - Barat dengan Tanah Lingkungan;
3. Menyatakan sah segala bukti-bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat I terkait jual beli objek sengketa;
4. Menyatakan Penggugat dapat bertindak sebagai penjual terhadap peralihan objek sengketa tersebut;

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### 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

5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 373/Ins/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Drs. Ahmad Zarkasih Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai pembeli;
6. Menghukum Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan secara kosong objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan menggunakan bantuan aparaturnegara;
7. Menghukum Tergugat II dan atau pihak lain yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 Kelurahan Jatiluhur, dengan Surat Ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013, Luas 297 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) tercatat atas nama Gunawan Wibisono untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi seluruh isi putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.221.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 41/PDT/2016/PT BDG., Tanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding pada tanggal 7 Juni 2016 kemudian terhadapnya Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN Bks., *juncto* Nomor 41/Pdt/2016/PT Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Juni 2016;

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Juli 2016;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 13, 14 dan 27 Juli 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Agustus 2016;

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 dahulu Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2016/PT BDG., tanggal 25 April 2016 dan tidak dapat menerima/ menolak putusan tersebut serta untuk itu Pemohon Kasasi menyatakan permohonan tingkat Kasasi dengan keberatan-keberatan dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Pembanding) telah menerima Relas Pemberitahuan Isi Putusan pada hari Selasa, tanggal 7 Juni 2016, selanjutnya mengajukan permohonan Kasasi pada tanggal 15 Juni 2016 berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 26/Akta.K/2016/PN Bks. sehingga permohonan Kasasi ini masih dalam tenggang waktu yang telah diatur oleh undang-undang yaitu belum melampaui waktu 14 (empat belas) hari;
2. Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Pembanding) menyampaikan dan mengajukan Memori Kasasi ini pada tanggal 28 Juni 2016 masih dalam tenggang waktu yaitu belum melampaui waktu 14(empat belas) hari; sebagaimana diatur dalam pasal 47 Undang-undang Nomor 05 Tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-undang Nomor 05 tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi dapat membatalkan

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

#### 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)



putusan/penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan dengan alasan sebagai berikut:

- a. Suatu pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;
  - b. Pengadilan salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. Pengadilan lalai memenuhi syarat syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
4. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Pembanding) sangat keberatan dan secara tegas menolak pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2016/PT Bdg. tanggal 25 April 2016 yang pada prinsipnya membenarkan semua pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebab pertimbangan-pertimbangan putusan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak mencerminkan rasa keadilan, salah atau keliru dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan, fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*Onveldoende Gemotivierd*);
5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, telah jelas bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2016/PT Bdg. tanggal 25 April 2016, telah memenuhi kriteria/kategori yang telah ditentukan dalam Pasal 30 Undang-undang Nomor 05 tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung tersebut diatas yaitu *Judec Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum dan telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sehigga putusannya harus dibatalkan karena bertentangan dengan hukum yang berlaku;
6. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2016/PT BDG tanggal 25 April 2016 dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN BKS tertanggal 31 Agustus 2015 didalam pertimbangannya terhadap bukti-bukti Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi yang semuanya asli, ternyata tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yaitu antara lain:

KODE	TENTANG	KETERANGAN
------	---------	------------



NO.	BUKTI		
1	2	3	4
1.	T II - 1	Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan surat ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m <sup>2</sup> ; (copy dari asli)	Bukti T II – 1 menunjukkan bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik, Tergugat II (Rahmah Mustikaningrum) dalam membeli rumah sudah meneliti secara baik bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan surat ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m <sup>2</sup> adalah benar milik dan atas nama Penjual yaitu Tergugat I yang selanjutnya diserahkan kepada Tergugat II;
2.	T II - 2	Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi; (copy dari asli)	Bukti T II – 2 menunjukkan bahwa Tergugat I (Gunawan Wibisono) dan Tergugat II (Rahmah Mustikaningrum) dihadapan Drs. Ahmad Zarkasih PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi telah membuat Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur;
3.	T II - 3	Akta kelahiran Rahmah Mustikaningrum anak dari Acmad Fahrodji dan Ratna Zubaidah; (copy dari asli)	Bukti T II – 3 menunjukkan bahwa orang tua Tergugat II Rahmah Mustikaningrum adalah Acmad Fahroji Purnawirawan Angkatan Laut;



1	2	3	4
4.	T II - 4	Salinan Surat Keputusan Nomor Skep /763/V/2003 tentang Pemberian Hak Pensiun Kepala Staf TNI Angkatan Laut; (copy dari asli)	Bukti T II – 4 menunjukkan bahwa Tergugat II Rahmah Mustikaningrum adalah anak kandung yang sah dari Acmad Fahrodji yang merupakan seorang pensiunan Angkatan laut . Sehingga berdasarkan Peraturan Kepala Staf Angkatan Laut Nomor Perkasal/74/X/2009 tentang Buku Petunjuk Pembinaan Bantuan Hukum di Lingkungan TNI Angkatan Laut. Bab III. Tergugat II merupakan salah seorang anak dari Purnawirawan TNI Angkatan Laut yang termasuk dalam anak diluar tanggungan artinya anak yang sudah menikah. Jadi Klien kami dapat menerima nasihat dan bantuan hukum dari dinas;
5.	T II - 5	Surat dari Kepala Dinas Hukum Pangkalan Utama TNI AL III Nomor B/31/III/2015 tanggal 05 Maret 2015 tentang permohonan beracara insidentil; (copy dari copy)	Bukti T II – 5 menunjukkan Kuasa Hukum sudah melayangkan surat permohonan untuk beracara Insidentil dalam perkara <i>a quo</i> di Pengadilan Negeri Bekasi dan disposisi Ketua Pengadilan Negeri Bekasi disampaikan Tim kuasa hukum dari Dinas hukum militer dapat langsung mendaftarkan Surat kuasa tidak



			perlu surat ijin insidental, sehingga berdasar hal tersebut para kuasa hukum memiliki Legal Standing sebagai Kuasa hukum dari Tergugat II;
6.	T II - 6	Kartu keluarga Nomor: 3275091510120007 atas nama kepala keluarga Mahardhika Aji Setyawan S.Kom; (copy dari asli)	Bukti T II – 6 menunjukkan bahwa Tergugat II adalah anak kandung yang sah dari Acmad Fahrodji dan Istri dari Mahardhika Aji Setyawan S.Kom;
7.	T II - 7	Kwitansi pembayaran pembelian rumah dari Mahardhika Aji Setyawan suami Tergugat II kepada Gunawan Wibisona secara langsung term I (pertama) tanggal 23 Mei 2014 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); (copy dari asli)	Bukti T II – 7 menunjukkan bahwa sebagai kelanjutan kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat I kepada Tergugat II seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap telah dilakukan pembayaran term I (pertama) tanggal 23 Mei 2014 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
1	2	3	4
8.	T II - 8	Kwitansi pembayaran term II (kedua) tanggal 25 Mei 2014 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembelian rumah dari Mahardhika Aji Setyawan suami Tergugat II kepada Gunawan Wibisona secara	Bukti T II – 8 menunjukkan bahwa Tergugat II melalui Mahardhika Aji Setyawan selaku suami Tergugat II telah melakukan pembayaran Term II untuk pembayaran rumah milik Tergugat I yang diterima secara langsung;



		langsung; (copy dari asli)	
9.	T II - 9	Kwitansi pembayaran term III (ketiga) tanggal 27 Mei 2014 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pembelian rumah dari Mahardhika Aji Setyawan suami Tergugat II kepada Gunawan Wibisona secara langsung; (copy dari asli).	Bukti T II – 10 menunjukkan bahwa Tergugat II melalui Mahardhika Aji Setyawan selaku suami Tergugat II telah melakukan pembayaran Term III yaitu tahap terakhir untuk pembayaran rumah milik Tergugat I yang diterima secara langsung;
10.	T II - 10	Kwitansi Pembayaran untuk pengurusan sertifikat balik nama dari Dika yaitu suami Tergugat II kepada Agus Kustoni Hamsah sebesar Rp11.800.000,00 (sebelas juta delapan ratus ribu rupiah); (copy dari asli)	Bukti T II – 10 menunjukkan bahwa untuk memperkuat hak kepemilikan Tergugat II meminta tolong kepada Bapak Agus Kustoni Hamsah untuk mengurus balik nama sertifikat dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan sesuai aturan yang berlaku.

Bahwa disamping bukti-bukti yang telah kami sampaikan seperti yang tersebut diatas dalam kesempatan tingkat Kasasi ini Pemohon Kasasi menyampaikan bukti baru berupa Surat Keterangan PPAT Sementara Kecamatan Jatiasih Nomor 590/06/PPATS.Jta/VI/2016 tanggal 24 Juni 2016 yang menerangkan bahwa benar Akte Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 atas nama Rahmah Mustikaningrum, S. Kom. Telah terdaftar pada agenda PPATS Kecamatan Jatiasih (terlampir).

- Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Pembanding) sangat keberatan dan secara tegas menolak pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41/PDT/2016/PT Bdg., tanggal 25 April 2016 yang membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama yang berkaitan dengan eksepsi Pemohon Kasasi. Maka sesuai dengan Pasal



1340 KUHperdata menyatakan bahwa “Persetujuan berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga”. Seharusnya dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi menggugat Tergugat I dengan gugatan wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah mereka buat, bukannya perbuatan melawan hukum, Ini sangat prinsip sekali dalam kaidah hukum kita. Disamping itu Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak memiliki hubungan hukum berkenaan dengan dibuatnya kesepakatan jual beli dibawah tangan tersebut. Sehingga sangat keliru jika Pemohon Kasasi dijadikan sebagai pembeli yang Iktikad baik ditarik sebagai Tergugat. Sudah seharusnya eksepsi dari Pemohon Kasasi (semula Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) dan eksepsi Turut Tergugat I semestinya dikabulkan karena terdapat dasar hukumnya;

8. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Pembanding) adalah Pembeli yang Iktikad baik dan sah. Bahwa faktanya Tergugat I memberikan jaminan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) seperti yang tertuang dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi (bukti TII – 2) dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur (bukti TII – 1) bahwa objek tanah tersebut adalah milik Tergugat I sepenuhnya dan bebas sengketa dengan pihak manapun dan dijual secara sah kepada Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding);
9. Bahwa sesuai Pasal 1457 BW menyatakan bahwa “jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Fakta dipersidangan muncul dan membuktikan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan semula Penggugat/Terbanding dan Tergugat I batal karena adanya perbuatan wanprestasi tentang kesepakatan jual beli tersebut yaitu semula Penggugat/Terbanding membayar tidak sesuai dengan kesepakatan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), Semula Penggugat/Terbanding hanya membayar Rp211.650.000,00 (dua ratus sebelas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) jadi masih kurang Rp13.350.000,00 (tiga belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Pihak penjual (Tergugat I) juga melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan dan Sertifikat Hak milik Tergugat I.



Dengan perkara seperti tersebut diatas berarti kesepakatan jual beli antara semula Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I batal karena kedua pihak telah melakukan wanprestasi, sesuai dengan Yurisprudensi tetap MARI Nomor 1001 K/Sip/1972 menyatakan bahwa “ Pembatalan perikatan karena tidak dipenuhinya suatu perikatan”;

10. Bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan semenjak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memudahkan hak milik. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akte-akte otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rusun. Berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI Nomor 380/Sip/1975 menyatakan kaidah hukum bahwa untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang. Dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi (semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) telah melakukan Perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara (PPATS) Drs. Ahmad Zarkasih, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi. Dengan AJB Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi (bukti TII – 2) dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur (bukti TII – 1). Dalam proses Pembuatan Akte Jual Beli syarat-syarat yang diperlukan dalam pembuatan AJB termasuk adanya keterangan tanah tidak dalam sengketa dari pejabat. Oleh karena itu Pemohon Kasasi (semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) adalah sebagai Pembeli yang kuat dan sah atas tanah dan bangunan (objek sengketa);
11. Bahwa proses pembelian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi(semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) telah melalui tahapan yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cermat dan berhati-hati. Mulai dengan melihat objek jual beli, mengecek tentang kebenaran bukti kepemilikan hak atas tanah, mengecek ke tetangga sekitar,



kemudian melakukan jual beli di pejabat PPAT. Pemohon Kasasi tidak berprasangka buruk kepada penjual (Tergugat I) karena benar Tergugat I menguasai dan memiliki tanah dan bangunan tersebut. Iktikad baik dalam jual beli menurut Prof. RE. Subekti adalah kejujuran orang yang beriktikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan. Oleh karena itu Pemohon Kasasi (semula Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Terbanding) adalah Pembeli yang beriktikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik, harus dilindungi oleh hukum sesuai Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1230 K/Sip/1980, *vide* Putusan MARI Nomor 3201K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996;

12. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi adalah pembeli yang sah berdasarkan Akte jual beli dihadapan PPATS camat Jatiasih Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 dari PPATS Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi (*Vide* bukti Tergugat II – 02). Pemohon Kasasi sepakat membayar dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp81.000.000,00 (delapan puluh satu juta rupiah) dengan ketentuan Pihak Penjual (Tergugat I) menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua (Pemohon Kasasi/Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) dan Pihak Kedua (Pemohon Kasasi/Tergugat II/Penggugat Rekonvensi/Pembanding) menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama (Penjual/Tergugat I) Hak Milik Nomor 7528/Jatiluhur dengan surat ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup> (*Vide* bukti Tergugat II – 01). Maka Sertifikat tersebut adalah sah menjadi hak dari Pembeli dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi (semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding). Apabila Penggugat mempersoalkan hal tersebut diatas seharusnya Termohon Kasasi (semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding) menggugat ke PTUN yang memiliki kewenangan untuk memeriksa produk dari PPATS dan BPN;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/PT Bandung yang menguatkan putusan PN Bekasi tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar dengan



menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Bahwa Tergugat I telah tidak beriktikad baik menjual Objek Sengketa sebanyak dua kali, Tergugat I menjual Objek Sengketa dengan mencicil kepada Penggugat, seharga Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar Rp211.650.000,00 (dua ratus sebelas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) namun demikian Tergugat I menjual kembali Objek Sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Akta jual Beli Nomor 373/INS/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 PPATS Kecamatan Jatiasih Kota bekasi;

Bahwa jual beli kedua tidak didasarkan adanya alas hak untuk menjual kembali telah terjadi *bedrog* pada jual beli ke II (dua), sehingga Tergugat II dapat menuntut uang kembali kepada Tergugat I;

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 **RAHMAH MUSTIKA NINGRUM** 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 **RAHMAH MUSTIKA NINGRUM** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 6 Februari 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LLM.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 2949 K/Pdt/2016

**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)