



PUTUSAN
Nomor 1434 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SAMUEL BUDIMARTONO KOESWANDI, bertempat tinggal di Jalan Manyar Tirtoyoso Selatan 7/14, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Sudiman Sidabukke, S.H., C.N., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor 135 B, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

Drg. LIANA SUNYOTO, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Jaya Nomor 81, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amos Henry Zainaldy Taka, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kupang Jaya A-1/4, Kelurahan Sukomanunggal, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

- 1. IGNATIUS PRIBADI**, bertempat tinggal di Jalan Rokan Nomor 9, Surabaya, sekarang bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 229, Kota Surabaya;
- 2. MARIA LUCIA LINDHAJANY, S.H.**, Notaris di Surabaya, bertempat tinggal di Jalan Untung Suropati Nomor 80, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Mukti Raharjo, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya A. Yani Nomor 174, Gedangan, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2014;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, III/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah mantan istri dari Tergugat I yang telah putus perkawinannya karena perceraian pada tanggal 9 September 2008 sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2008/PN Sby., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan harta bersama (*gono gini*) di Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 9 September 2009 dengan Reg. Perkara Putusan Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby, tertanggal 25 Maret 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/Pdt/2011/PT Sby., tertanggal 17 Maret 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2719 K/Pdt/2011 tertanggal 19 Maret 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana amar putusannya terketip sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan harta yang diperoleh selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat yaitu:
 1. Tanah dan bangunan rumah di Jalan Ngagel Jaya Nomor 77 Surabaya;
 2. Tanah dan bangunan rumah di Jalan Ngagel Jaya Nomor 81 Surabaya adalah hak milik Penggugat bukan merupakan harta bersama yang harus dibagi rata dengan Tergugat;
 3. Uang muka angsuran tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Nomor 81 Surabaya sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) merupakan harta bersama yang harus dibagi rata antara Penggugat dengan Tergugat;
 4. Tanah dan bangunan di Jalan Pandugo I Blok PG Nomor 8 Surabaya merupakan harta bersama yang harus dibagi rata antara Penggugat dan Tergugat;
 5. Tanah dan bangunan rumah di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya merupakan harta bersama yang harus dibagi rata antara Penggugat dan Tergugat;
 6. Tanah dan bangunan rumah di Jalan Medokan Ayu 11-B Nomor 12 Surabaya, manakala tanah dan bangunan rumah tersebut telah

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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)



dijaminkan di Bank Panin atas nama Ignatius Pribadi (Termohon) dan uang dari tanah Berta bangunan rumah yang dijaminkan ke Bank Panin tersebut dipinjamkan kepada In Gunawan Tjipto selaku suami dari adik kandung Ignatius Pribadi (Termohon) sesuai Akta Pengakuan Hutang Nomor 30 tertanggal 8 September 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Suratman Tedja, S.H., Notaris di Surabaya dengan nilai pinjaman sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) maka hasil pembayaran utang tersebut harus dibagi rata karena merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membagi harta bersama tersebut secara berimbang dan apabila tidak terdapat kata sepakat dijual melalui Kantor Lelang Negara yang hasilnya dibagi sama rata antara Penggugat dengan Tergugat;

4. Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa selanjutnya dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati (selanjutnya disebut rumah harta bersama) diperoleh dari jual beli Tergugat I dengan H. Salwati yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 42 tertanggal 31-1-2007 dan Akta Kuasa Jual Nomor 43 tertanggal 31-1-2007 yang dibuat di hadapan Notaris Swartana Tedja S.H., adalah harta bersama (*gono gini*) dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I yang menurut putusan Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby., tertanggal 25 Maret 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/Pdt/2011/PT Sby., tertanggal 17 Maret 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2719 K/Pdt/2011 tertanggal 19 Maret 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah merupakan harta bersama yang harus dibagi rata;

4. Bahwa Tergugat I secara pribadi yang telah menjual rumah harta bersama yaitu Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya kepada Tergugat II sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30-8-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Notaris Maria Lucia Lindhajany, S.H.), selanjutnya yang mana disebut Perjanjian Ikatan Jual Beli;

5. Bahwa penjualan rumah harta bersama oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan Penggugat pada saat itu, status rumah harta bersama tersebut dijual masih dalam sengketa yang diajukan upaya hukum banding sebagaimana yang terdaftar dalam register perkara putusan Nomor 72/Pdt/2011/PT Sby., tertanggal 17 Maret 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby., tertanggal 25 Maret 2010 dan sekarang telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan register perkara Nomor 2719 K/Pdt/2011 tertanggal 19 Maret 2013 yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Bahwa selanjutnya di dalam klausula Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 88 yang dibuat di hadapan Tergugat III dalam pasal 2 huruf (a) dan (b) dinyatakan:

Huruf a:

"Bahwa pihak ke satu adalah satu-satunya pemilik sah";

Huruf b:

"Bahwa apa yang dimaksud saat ini bebas dari sitaan dan sengketa serta tidak diberati dengan beban apapun", namun faktanya rumah harta bersama tersebut masih dalam sengketa harta bersama yaitu upaya hukum banding yang diajukan oleh para pihak;

Namun faktanya rumah harta bersama tersebut adalah merupakan harta bersama yang telah diputus dengan putusan perkara Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby., tertanggal 25 Maret 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/Pdt/2011/PT Sby., tertanggal 17 Maret 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2719 K/Pdt/2011 tertanggal 19 Maret 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa perbuatan Tergugat I telah melakukan tipu muslihat terhadap penjualan rumah harta bersama dan melanggar klausula yang tertuang di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli seperti yang dijelaskan pada poin nomor 6 (enam) di atas gugatan *a quo*;

8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I menjual rumah harta bersama (*gono gini*) secara pribadi tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan dari Penggugat adalah sangat merugikan Penggugat maka perbuatan Tergugat I dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I menjual rumah harta bersama kepada Tergugat II sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli nomor 88 tertanggal 30-8-2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Notaris Maria Lucia Lindhajany, S.H.) dengan cara melawan hukum sehingga menjadikan jual beli tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum;

10. Bahwa dengan tidak sah dan cacat hukumnya jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli nomor 88 tertanggal 30-8-2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Notaris Maria Lucia Lindhajany, S.H.) maka sangat beralasan untuk Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan Akta Ikatan Jual Beli nomor 88 tertanggal 30-8-2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Notaris Maria Lucia Lindhajany, S.H.);

11. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia serta guna melindungi hak kebendaan yang melekat pada Penggugat dan dijamin oleh hukum dari gangguan pihak lain dan/atau dari Para Tergugat dengan segala bentuk perbuatan hukum lainnya, mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita *Revindicoir Beslag* (RB) terhadap objek *a quo*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual secara pribadi harta bersama (*gono gini*) tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30-8-2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.) adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum jual beli antara Tergugat I (Ignatius Pribadi) dengan Tergugat II (Samuel Budimartono Koeswandi) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30-8-2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.);
4. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30-8-2010 antara Tergugat I (Ignatius Pribadi) dengan Tergugat II (Samuel Budimartono Koeswandi) yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.) adalah basal demi hukum;
5. Meletakkan sita *Revindicoir Beslag* (RB) terhadap objek tanah dan

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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)



bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati;

6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tact dan mematuhi isi putusan perkara *a quo*;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi atau perlawanan Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Mengandung Eksepsi Tentang Kekaburan Atau *Exceptio Obscur Libel*:

Bahwa pada Poin 1 Bagian Pokok Perkara Gugatan, Penggugat menyatakan jika perceraian antara Penggugat dan Tergugat I adalah sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2008/PN Sby., sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah mantan istri dari Tergugat I yang telah putus perkawinannya karena perceraian pada tanggal 9 September 2008 sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2008/PN Sby., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Namun pada dalil-dalil selanjutnya Penggugat, menyebutkan jika perceraian oleh dan di antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tertuang di dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 614/Pdt.G/2008/PN Sby., Sehingga dalam hal ini perlu ditegaskan putusan manakah yang Penggugat maksudkan?;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas maksudnya. Lebih lanjut, formulasi gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bilpaalde conclusie*) (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 449);

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (kabur), sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Bahwa berdasarkan hal sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka, jelas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*), sehingga karenanya adalah layak dan patut gugatan Penggugat ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh uraian dalil-dalil pada bagian eksepsi dan jawaban pokok perkara pada bagian konvensi di atas, secara mutatis mutandis mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa pada bagian ini, Tergugat II mohon disebut Penggugat rekonvensi;
3. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II mengalami stres dan reputasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II selaku pengusaha menjadi terganggu, dimana relasi-relasi maupun kolega-kolega Penggugat Rekonvensi/Tergugat II menjadi berkurang dan kurang kepercayaan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat II yang jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
4. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat, menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II harus menggunakan jasa pengacara dan membayar jasa pengacara untuk menangani perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *cq* Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, secara tunai, sekaligus dan seketika setelah adanya putusan tingkat Pengadilan Negeri Surabaya, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil untuk biaya Advokat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian imaterial yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Benda atas keterlambatan melaksanakan putusan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara a



quo diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakan putusan atas perkara *a quo*;

4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau: apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 592/Pdt.G/2014/PN Sby., tanggal 19 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II Konvensi;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual secara pribadi harta bersama (*gono gini*) tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna, Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati, yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88, tanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.), sedangkan objek sengketa tersebut masih dalam upaya hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum jual beli antara Tergugat I (Ignatius Pribadi) dengan Tergugat II (Samuel Budimartono Koeswandi) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama H. Salwati yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.);
4. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30 Agustus 2010 antara Tergugat I (Ignatius Pribadi) dengan Tergugat II (Samuel Budimartono Koeswandi) yang dibuat di hadapan Tergugat III (Maria Lucia Lindhajany, S.H.) adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk taat dan mematuhi isi putusan *a quo*;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang hingga putusan ini sebesar Rp1.061.000,00 (satu juta enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 203/PDT/2015/PT SBY., tanggal 12 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 29 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 592/Pdt.G/2014/PN Sby., *juncto* 203/Pdt/2016/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat III/Terbanding, Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 4 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Oktober 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:

a.

Pertimbangan hukum pada halaman 43 baris ke-13 sampai dengan baris ke-24 dari atas yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa secara saksama dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara beserta salinan

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 Maret 2015 Nomor 592/Pdt.G/2014/PN Sby., dan telah pula membaca memori banding, kontra memori banding, bukti-bukti para pihak, ternyata menurut hukum pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi dapat mengambilalih pertimbangan-pertimbangan tersebut dan menjadikan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sebagai dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan banding sendiri, serta putusan Negeri Surabaya Nomor 592/Pdt.G/2014/PN Sby., tanggal 19 Maret 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan tambahan pertimbangan berikut di bawah ini;

Lebih lanjut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangan hukum pada halaman 43 baris ke-25 sampai dengan baris ke-30 bersambung ke halaman 44 baris pertama sampai dengan kedua dari atas menyatakan:

“Menimbang, bahwa tentang terjadinya ikatan jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II/Pembanding (bukti P.9, sesuai bukti Tergugat II.3a/Penggugat II Rekonvensi 3a, adalah bukti tentang akan terjadinya jual beli tanah bukan bukti tentang jual beli tanah menurut hukum, sehingga menurut hukum dengan bukti tersebut telah membuktikan bahwa belum terjadi jual beli tanah menurut hukum karena sahnya jual beli menurut hukum dibuktikan dengan suatu akta jual beli tanah bukan akta ikatan atau perjanjian jual beli tanah”;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Tergugat II Pembanding sebagai pembeli beriktikad baik menurut hukum adalah dalil akan sebagai pembeli tanah dalam suatu perjanjian atau ikatan jual beli tanah dan bukan dalam jual beli tanah itu sendiri yang buktinya harus berupa akta jual beli tanah, oleh karena itu Tergugat II Pembanding tidak dapat membuktikan sebagai pembeli beriktikad baik dalam jual beli tanah, maka dalil pembeli beriktikad baik adalah tidak terbukti, sehingga dalil dimaksud harus ditolak”;

Tanggapan/keberatan Pemohon Kasasi:

- A. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya Merupakan Pertimbangan Hukum Yang Kabur, Prematur Dan Partial; *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam pertimbangan hukumnya hanya menyatakan bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar menurut hukum hanya dengan berpijak pada dalil mengenai hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (d/h Tergugat I/Terbanding) hanya sebatas ikatan jual

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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

beli sehingga menurut hukum jual beli yang melahirkan peralihan hak itu sendiri belum lahir. *Judex Facti* telah lalai dalam mempertimbangkan beberapa penerapan asas-asas terkait fakta lahirnya ikatan jual beli oleh dan di antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) sebagai berikut:

a)

Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88, tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat dan/oleh di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat III) adalah akta autentik yang harus diamini kebenarannya oleh setiap orang, karena memiliki kekuatan pembuktian keluar maupun ke dalam, sempurna dan mengikat;

Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88, tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat dan/oleh di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat III) adalah merupakan akta autentik, karena dibuat oleh pejabat berwenang, dalam hal ini adalah Notaris, sebagaimana dimaksud Pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan:

“Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”;

Akta berfungsi sebagai syarat atas keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan. Terdapat beberapa tindakan atau perbuatan hukum yang menjadikan akta sebagai syarat pokok keabsahannya. Akta oleh hukum dijadikan sebagai formalitas kausa atas keabsahan perbuatan itu;

Fungsi utama akta ialah sebagai alat bukti. Pasal 1864 KUHPerdara menempatkannya di urutan pertama alat bukti. Dalam transaksi jual beli para pihak menuangkannya dalam bentuk akta dengan maksud sebagai alat bukti tertulis tentang perjanjian itu;

Terhadap akta, melekat kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya, yaitu kekuatan bukti luar, kekuatan pembuktian formil, kekuatan pembuktian materiil;

a.

Kekuatan bukti luar:

Suatu akta autentik harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta

Halaman 11 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bukan akta autentik. Artinya, pada kekuatan pembuktian ini melekat prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta autentik harus dianggap benar sebagai akta autentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya;

b.

Kekuatan pembuktian formil:

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta autentik dijelaskan oleh Pasal 1871 KUHPdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta autentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya sebatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, mengenai tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tentang tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3917 K/Pdt/1986;

c.

Kekuatan pembuktian materiil:

Penandatanganan akta autentik untuk keuntungan pihak lain

Prinsip pokok kekuatan pembuktian materiil suatu akta autentik:

1. Setiap penandatanganan akta autentik oleh seseorang, selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain.
2. Bukan untuk keuntungan pihak penandatanganan.

Seseorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri.

1.

Siapa yang menandatangani akta autentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta;

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



2.

Tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta, untuk menjamin kebenaran keterangan tersebut;

3.

Oleh karena itu, di belakang hari penandatanganan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta;

Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materiil akta autentik;

1.

Keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka;

2.

Dengan demikian, akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta;

Berdasarkan hal tersebut, maka apa yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 88, tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat III), haruslah diakui kebenarannya;

b)

Undang-undang melindungi Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa, Prof. R. Subekti, S.H., merumuskan iktikad baik dengan pengertian sebagai berikut:

"Iktikad baik di waktu membuat perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan";

Bahwa demikianlah dapat dianalogikan kepercayaan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) selaku pembeli kepada Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) yang adalah penjual objek berupa hak atas tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis



atas nama H. Salwati. Yang diperoleh oleh Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I) dari peristiwa jual beli dengan H. Salwati sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 42 beserta Surat Kuasa Menjual Nomor 43 dari Sdr. Hj. Salwati kepada Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I) yang keduanya tertanggal 31 Januari 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Swartana Tedja, S.H., di samping, Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I) juga menunjukkan beberapa bukti kepemilikan seperti: Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang berdasarkan bukti-bukti yang diperlihatkan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I) tersebut membuat Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) memiliki cukup keyakinan jika Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) berhak dalam menjual objek jual beli berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis atas nama H. Salwati kepada Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat II);

Sehingga, ikatan jual beli oleh dan di antara Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) dan Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat II) jelas adalah dilandasi oleh iktikad baik (*good faith*) dari Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat II);

Bahwa terlebih lagi, terhadap pelaksanaan ikatan jual beli dimaksud, Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah menunjukkan iktikad baiknya sebagai seorang pembeli yang beriktikad baik dengan melaksanakan kewajibannya yaitu membayar harga atas objek jual beli berupa tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis atas nama H. Salwati tersebut yang dilakukan Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat II) dalam beberapa tahapan dan telah lunas;

Sehingga dalam hal ini Pemohon Kasasi (d/h Pembanding/Tergugat II) telah memenuhi seluruh prestasinya sesuai dengan perjanjian dengan membayar lunas harga objek jual beli atas hak atas tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan tanah dan bangunan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis atas nama H. Salwati;

Di samping itu, Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah pula melaksanakan kewajibannya kepada negara dengan membayar Pajak Penjual (SSP) atas nama H. Salwati dan Pajak Pembeli (SSB) atas nama Ignatius Pribadi yang seluruhnya berjumlah Rp148.929.132,00 (seratus empat puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu seratus tiga puluh dua rupiah) sebagaimana tertuang di dalam tanda terima tertanggal 14 Maret 2011 beserta lampirannya yang dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat III);

Terlebih, ikatan jual beli oleh dan di antara Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) dengan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dilakukan pada saat sebelum terbitnya berdasarkan Putusan Perkara Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby., tertanggal 25 Maret 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/Pdt/2011/PT Sby., tertanggal 17 Maret 2011 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2719/K/Pdt/2011 yang baru memperoleh kekuatan hukum tetap pada tanggal 19 Maret 2013 sehingga jual beli terhadap objek sengketa adalah sah;

c)

Judex Facti telah membuat pertimbangan yang bersifat impulsif dengan menyatakan jika sama sekali belum terjadi jual beli oleh dan di antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I);

Bahwa sebagaimana telah *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi sampaikan di dalam putusannya apabila ikatan jual beli atas objek sengketa adalah bukti tentang akan terjadinya jual beli tanah dan bukan bukti tentang jual beli tanah menurut hukum, sehingga menurut hukum dengan bukti tersebut telah membuktikan bahwa belum terjadi jual beli tanah menurut hukum karena sahnya jual beli menurut hukum dibuktikan dengan suatu akta jual beli tanah bukan akta ikatan atau perjanjian jual beli tanah, menurut pandangan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi), pertimbangan yang demikian adalah pertimbangan

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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 keliru dan bersifat impulsif oleh karena bagaimana mungkin *Judex Facti* berpendapat jika sama sekali belum terjadi peristiwa jual beli padahal harga pembelian telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan terlebih lagi, fisik bangunan objek ikatan jual beli sertifikat bukti kepemilikan hak atas objek jual beli (*in casu*: Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis atas nama H. Salwati) telah berada pada penguasaan Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi). R. Subekti menyatakan, pengikatan jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut (misalnya: pajak penjual dan pajak pembeli belum dibayar) R. Subekti, Hukum Perjanjian, hal. 75). Bahwa dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) nyata-nyata telah membayar lunas harga pembelian tanah yang disepakati, sehingga tidaklah dapat secara mentah diasumsikan apabila oleh dan di antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) belum terjadi jual-beli;

Bahwa lebih lanjut, dengan telah ditandatanganinya ikatan jual beli oleh dan di antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II) dan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) maka telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas objek dimaksud, oleh karena syarat peralihan hak atau jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria, atau disingkat UUPA yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat adalah terang dan tunai (Pasal 5 UUPA), sehingga dengan telah dibayarnya harga jual beli tersebut, maka unsur tunai telah terpenuhi dan dengan telah diikatnya jual beli tersebut dalam perjanjian ikatan jual beli, maka unsur terang juga telah terpenuhi, termasuk pula telah diserahkannya barang tersebut kepada pembeli, maka jelas dan tegas bahwa seluruh unsur untuk terjadinya peralihan kepemilikan telah terpenuhi, sehingga karenanya dengan telah dilakukannya ikatan jual beli yang pembayarannya secara lunas, maka hak kepemilikan atas objek tersebut telah beralih kepada pembeli secara penuh. Adapun penandatanganan Akta Jual



Beli di hadapan PPAT, maupun proses balik nama pada Kantor Pertanahan setempat adalah unsur administratif guna memenuhi proses pendaftaran tanah agar terpenuhi asas publisitas atas peralihan hak tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 UUPA *juncto* Pasal 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan apa yang telah Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) uraikan di atas, jelas apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya secara premature dan partial mengambil-alih putusan majelis hakim tingkat pertama begitu saja tanpa menguraikan argumentasi hukumnya secara jelas, untuk kemudian secara sekonyong-konyong menjadikannya sebagai dasar pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* dalam tingkat banding, padahal nyata-nyata dan terbukti secara jelas bahwa pertimbangan-pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut masih terdapat banyak kekeliruan dan kesalahan penerapan hukum. Bagaimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi mampu menghasilkan sebuah putusan yang benar dan mencerminkan rasa keadilan jika pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama yang dijadikan dasar dalam memutus perkara tersebut sendiri masih terdapat banyak kekeliruan dan kesalahan penerapan hukum?;

B. Putusan *Judex Facti* Pada Tingkat Pengadilan Tinggi Dan Pengadilan Negeri Kurang Pertimbangan Hukum;

Bahwa dalam hal terjadi pembatalan suatu perjanjian, bukankah seharusnya pula *Judex Facti* mempertimbangkan mengenai pengembalian uang pembelian objek ikatan jual beli yang dalam hal ini adalah Villa Royal C-2/10 Laguna Surabaya sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tertulis atas nama H. Salwati yang telah dibayar secara lunas oleh Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) selaku pembeli kepada Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) selaku penjual. Namun, pertimbangan yang demikian tidak dijumpai dalam putusan *Judex Facti* baik pada tingkat pengadilan negeri maupun pada pengadilan tinggi. Sehingga, bagaimanakah putusan *Judex Facti* dapat melindungi Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat



Rekonvensi) selaku pembeli yang beriktikad baik secara khusus maupun memberikan rasa keadilan bagi masyarakat luas pada umumnya?;

C. Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) Telah Membuktikan Dalil-Dalil Gugatannya;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dimaksud juga diakui sendiri oleh Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) melalui bukti-bukti yang diajukannya khususnya terkait ikatan jual beli di antara Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I). Bahkan, ikatan jual beli termasuk pelunasan, penguasaan objek maupun sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah oleh Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah diakui secara tegas oleh Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam persidangan, yang mana pengakuan dimaksud adalah bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud Pasal 1925 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”;

Oleh karenanya, Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah membuktikan bahwa adalah sah Ikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh dan di Pemohon Kasasi (d/h: Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I);

b.

Judex Facti Pengadilan Negeri Tingkat Pertama Tidak Cermat Terhadap Kekaburan Yang Terkandung Dalam Gugatan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Dimana Formulasi Gugatan Adalah Tidak Tepat

Bahwa sebagaimana diketahui, Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) mendalilkan jika Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat III) adalah tidak sah dan



cacat hukum oleh karena adanya suatu perbuatan melawan hukum dimana Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat I) menjual objek sengketa yang adalah merupakan harta bersama antara Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) dan Turut Termohon Kasasi (d/h: Turut Terbanding/Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi). Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru oleh karena ketidakabsahan suatu perjanjian (*in casu*: Akta Ikatan Jual Beli Nomor 88 tertanggal 30 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi (d/h Turut Terbanding/Tergugat III) hanya dapat terjadi manakala salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tidak dipenuhi baik secara subyektif maupun objektif. Lebih lanjut, pembatalan terhadap suatu perjanjian juga dapat dilakukan atas dasar ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka, jelas bahwa sejak awal diajukan, gugatan Termohon Kasasi (d/h: Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) dan tidak tepat formulasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat II bukan pembeli yang beriktikad baik karena objek sengketa yang menjadi objek Akta Jual Beli sedang dijadikan objek perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 614/Pdt.G/2009/PN Sby yang diputus pada tanggal 25 Maret 2010 dan pada saat masih dalam proses upaya hukum telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 88 tanggal 30 Agustus 2010;

Bahwa dengan demikian jual beli tersebut tidak sah. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/Tergugat II tidak berhak memperoleh perlindungan hukum;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: **SAMUEL BUDIMARTONO KOESWANDI** 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 Rabu, tanggal 27 September 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI**
a/n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 1434 K/Pdt/2017

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)

Halaman 21