



PUTUSAN

Nomor 98 K/PDT/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **BARHIMAN DJULAMU;**
2. **NY. MAIMUNA BARHIMAN DJULAMU;**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Sunan Giri RT.11, RW.004, Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

melawan

NY. SUKIYATI, bertempat tinggal di RT.13, RW.15, Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marsel W. Radja, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum, beralamat di Jalan R.A. Kartini II Nomor 2 Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2012, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2009 Tergugat dengan diketahui oleh Tergugat II selaku istri, telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dengan jaminan tanah dan rumah sebagaimana ternyata dari Akta Pengakuan Hutang dengan pemberian jaminan Nomor 89,

Hal 1 dari 10 hal. Put. Nomor 98 K/PDT/2014



yang dibuat oleh di hadapan Notaris Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn.;

2. Bahwa kemudian, pada tanggal 29 Mei 2009 Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku istri telah menjual, tanah milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, tanah mana sudah bersertifikat Nomor M.194, seluas 59 m², dengan batas-batas, Timur dengan Jalan Gita Bahari, Barat dengan tanah H. Sulfina Segamang, Utara dengan tanah Tergugat I dan Tergugat II (Sertifikat Akta Jual Beli Nomor 375/2009, tertanggal 29 Mei 2009) yang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn. dan untuk selanjutnya, telah dilakukan balik nama sertifikat, menjadi atas nama Penggugat dan karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat;
3. Bahwa selanjutnya, pada tanggal, 16 April 2010 Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku istri telah menjual lagi tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang menyatu dengan tanah M.194 (point 2 di atas), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya kepada Penggugat seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tanah mana sudah bersertifikat Nomor M.193, seluas 90 m², dengan batas-batas, Timur dengan Jalan Gita Bahari, Barat dengan tanah A. Rachman, Utara dengan Mess TNI AL, Selatan dengan tanah Penggugat dahulu di beli dari Tergugat I dan Tergugat II Sertifikat Nomor M.194 sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli Nomor 218/2010, tanggal 16 April 2010, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn. dan untuk selanjutnya telah dilakukan balik nama sertifikat, menjadi atas nama Penggugat;
4. Bahwa seharusnya, setelah dilakukan jual beli tanah berikut rumah, sesuai Akta Jual Beli Nomor 218/2010 tanggal 16 April 2010 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn., maka Tergugat



I dan Tergugat II secara hukum haruslah menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, seperti jual beli tanah terdahulu (point 2 di atas); Namun sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum mau menyerahkan tanah dan rumah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, meskipun Penggugat telah meminta terulang-ulang malah sampai Penggugat mengajukan laporan Polisi, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak bersedia menyerahkannya;

5. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang tidak menyerahkan tanah dan rumah yang telah dibeli Penggugat tersebut kepada Penggugat, dan karenanya Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan tanah dan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II telah dibeli oleh Penggugat tersebut kepada Penggugat baik secara sukarela maupun dengan bantuan aparat keamanan;
6. Bahwa karena tuntutan Penggugat didasarkan pada bukti autentik yakni Akta Jual Beli Nomor 218/2010, tanggal 16 April 2010 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn., dan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor M.193, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan banding atau kasasi;
7. Bahwa Penggugat mohon pula kiranya terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila Tergugat I dan Tergugat II, lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan semua isi putusan pengadilan;

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

Hal 3 dari 10 hal. Put. Nomor 98 K/PDT/2014



1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah berikut rumah di atasnya sebagaimana ternyata Akta PPAT Nomor 218/2010 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn., adalah sah;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor M.193, yang telah dibeli oleh Penggugat, kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor M.193, yang telah dibeli oleh Penggugat, kepada Penggugat secara sukarela, dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan banding atau kasasi;
6. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya sampai Tergugat melaksanakan semua isi putusan pengadilan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klas IA Kupang telah memberikan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2012/PN.KPG tanggal 11 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan jual beli tanah berikut rumah di atasnya sebagaimana ternyata dari Akta PPAT Nomor 218/2010 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn. adalah sah menurut hukum;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak atau belum menyerahkan tanah dan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik



Nomor M.193 kepada Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Untuk menyerahkan tanah dan rumah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor M.193 kepada Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.951.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 37/PDT/2013/PTK Tanggal 26 September 2013 dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang tanggal 11 Januari 2013 Nomor 83/Pdt.G/2012/PN.KPG sehingga amarnya berbunyi seperti tersebut dibawah ini;

Mengadili :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan jual beli tanah berikut rumah di atasnya sebagaimana ternyata dari Akta PPAT Nomor 218/2010 yang dibuat oleh PPAT Zantjie Mathilda Voss Tomosowa, S.H., M.Kn adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak atau belum menyerahkan tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor M. 193 kepada Penggugat yang telah dibeli Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan rumah sesuai sertifikat Hak Milik Nomor M.193 kepada Penggugat



yang telah dibeli Penggugat secara sukarela dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding dengan perantaraannya, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 83/PDT.G/2012/PN.KPG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 November 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 November 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang pada tanggal 22 November 2013;

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

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

1. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Nomor 83/PDT.G/2012/PN-KPG, tanggal 11 Januari 2013 halaman (14), menimbang yang pertama berpendapat bahwa dengan memperhatikan bukti (P.4) dan bukti (T.I, II, 15) telah terbukti bahwa perjanjian/persetujuan yang tertuang dalam akta jual beli tanah Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

218/2010, tanggal 16 April 2010 dan penerimaan uang Rp35.000.000,00 oleh Tergugat I dari Penggugat dengan diketahui oleh Tergugat II bahwa perjanjian tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, demikian pula tidak ada unsur kekhilafan (*draling*), paksaan dan penipuan sebagaimana telah diakuinya oleh Tergugat I dalam jawabannya yang mengakui menerima uang jual beli tanah secara mengangsur, dengan demikian pengakuan dari Tergugat merupakan bukti yang sempurna, dst.....;

Adalah pendapat yang sangat keliru dan telah salah menerapkan hukum pembuktian sehingga harus ditolak, sebab di dalam Akta Jual Beli Nomor 218/ 2010, tanggal 16 April 2010, adalah sangat bertentangan dan telah melanggar ketentuan Pasal 1320 (KUHPerdara), oleh karena dalam perjanjian tersebut tidak terjadi kesepakatan bersama antara Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Termohon kasasi, terhadap jaminan tanah seluas 90 m² dan satu unit rumah yang dibangun di atasnya, sebab pada saat itu Tergugat I/Pemohon Kasasi didatangkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi ke hadapan PPAT Zantjie Mathilda Tomosowo, S.H., M.Kn., dengan maksud untuk pemecahan sertifikat tanah milik Tergugat I/Pemohon Kasasi, yaitu dari 149 M² dibagi menjadi dua bagian yaitu 90 M² menjadi milik Tergugat I/ Pemohon Kasasi dan 59 M² menjadi milik Penggugat Termohon Kasasi, dan bukan untuk membuat kesepakatan perjanjian baru terhadap pengakuan utang Tergugat I/ Pemohon Kasasi dan pemberian jaminan atas tanah seluas 90 M², bersama rumah yang dibangun di atas tanah tersebut, dan oleh karena Pengertian Tergugat I/Pemohon Kasasi adalah sebagai mana terurai di atas, maka di hadapan Notaris, Pemohon Kasasi disodorkan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 218/2010, tanggal 16 April 2010, maka Pemohon Kasasi langsung menandatangani tanpa membaca terlebih dahulu sebagaimana mestinya, sehingga menurut hukum Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 218/ 2010, tanggal 16 April 2010 adalah mengandung unsur penipuan dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, lagi pula ternyata dalam bukti kuitansi pembayaran sebidang tanah di Kampung

Hal 7 dari 10 hal. Put. Nomor 98 K/PDT/2014



Solor sesuai dengan sertifikat asli HM.193/Solor, tertanggal 29 Maret 2010, telah bertentangan dengan tanggal yang tercantum dalam akta jual-beli tersebut yaitu 16 April 2010, adalah tidak sama dan atau tidak sesuai dengan kuitansi penerimaan uang tertanggal 29 Maret 2010, sehingga menurut hukum tanggal terjadinya jual-beli tanah tersebut adalah tidak pasti alias tanggal yang mana yang harus dipergunakan dalam perjanjian jual beli tersebut? Yaitu apakah tanggal 29 Maret 2010 atautkah tanggal 16 April 2010? Untuk itu maka menurut hukum pula Akta Jual Beli Nomor 218/ 2010, tanggal 16 April 2010 tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah;

2. Bahwa mengenai pengakuan Pemohon Kasasi di dalam surat jawabannya yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang bahwa Para Tergugat Pemohon kasasi telah mengakui menerima uang panjar harga tanah dan rumah, adalah sangat keliru dan telah salah menerapkan hukum oleh karena pengakuan Para Tergugat dalam jawabannya adalah mengenai penerimaan panjar harga tanah/jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 194, antara Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat (I dan II)/ para Pemohon Kasasi sebagai para penjual itulah yang diakui oleh Para Tergugat/para Pemohon Kasasi dalam jawabannya dan bukan mengenai jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 193 tersebut, karena memang benar jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 193 bersama 1 (satu) unit rumah di atasnya adalah tidak pernah terjadi, sehingga pendapat *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang adalah sangat keliru dan harus ditolak;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 1 November 2013 dan jawaban memori tanggal 22 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :



Bahwa alasan dan keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak terdapat kekhilafan Hakim serta kesalahan dalam penerapan hukum pada putusan *Judex Facti*;

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah memperdaya Penggugat dengan cara seolah-olah melakukan pemecahan sertifikat namun kenyataannya, namun ternyata Tergugat telah membuat suatu akta jual beli, sehingga tidak sesuai dengan tujuan semula untuk melakukan pemecahan sertifikat hak milik;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian pada Penggugat, sehingga putusan *Judex Facti* telah tepat dan harus dikuatkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. BARHIMAN DJULAMU**, dan **2. NY. MAIMUNA BARHIMAN DJULAMU** tersebut;

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

Hal 9 dari 10 hal. Put. Nomor 98 K/PDT/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 November 2014 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. Habiburahman, M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota	Ketua
Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.	Ttd.
Ttd./ Dr. Habiburahman, M.Hum.	Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :	Panitera Pengganti	
M e t e r a i	Rp 6.000,00	Ttd.
R e d a k s i	Rp 5.000,00	Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.
Administrasi Kasasi	Rp489.000,00	
----- +		
Jumlah.....	Rp500.000,00	

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003