



PUTUSAN

Nomor 2687 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DIMIN, bertempat tinggal di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedyk Eryanto Nugroho, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada "NY & Co. Law Firm", beralamat di Graha Induk KUD (INKUD) Lantai 6, Jalan Warung Buncit Raya Nomor 18-20, Pejaten, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **SITI AMINI**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Barat V. A Nomor 21 RT 012 RW 012 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;

2. **KUSWARI YUWONO**, beralamat di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Retno Kus Setyowati, S.H., M.M., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "Achmad Sabur, Retno & Rekan" beralamat di Jalan Taman Tempo Nomor 1 Persada Kemala, Jakasampurna, Bekasi Barat;

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

D a n:

1. **DAH ANGGRAINI, S.H., M.H.**, Notaris berkedudukan dan berkantor di Jalan Boulevard Raya, Blok WE. 2 Nomor 21 Sumarecon Kelapa Gading, Jakarta Utara;

2. **DEDEH HAMIDAH**, Notaris & PPAT berkedudukan dan berkantor di Taman Malaka Utara Raya Blok A V Nomor 25. B. Duren Sawit Jakarta Timur;

Halaman 1 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno,

Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) (selanjutnya disebut "Objek Jual Beli"), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara : Jalan Kusen II;
- Batas sebelah Selatan : Rumah Bapak Marsudi;
- Batas sebelah Timur : Rumah Bapak Tobing;
- Batas sebelah Barat : Rumah Bapak Napitupulu;

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah menyepakati dan menandatangani 2 (dua) perjanjian atas "Objek Jual Beli", yaitu sebagai berikut:

- 2.1. Surat Perjanjian Jual Beli, ditandatangani di Jakarta, tertanggal 29 Agustus 2012 (selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli");
- 2.2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Diah Anggraini, S.H., M.Hum., (Turut Tergugat I) (selanjutnya disebut "Akta Pengikatan Jual Beli");

Halaman 2 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Bahwa Perjanjian Hukum antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, merupakan perjanjian yang sah dan mengikat menurut hukum diantara para pihak yang membuatnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang secara jelas menyatakan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 kepada Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 November 2012, guna untuk dilakukan pengurusan pencoretan catatan hak tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III) oleh Turut Tergugat I, namun baik Tergugat I maupun Turut Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat pada saat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 tersebut telah selesai dilakukan Roya di Kantor Pertanahan Jakarta Timur, dimana Penggugat baru menerima salinan Akta Pengikatan Jual Beli dari Turut Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2014;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli, Tergugat I memiliki kewajiban untuk membayar dan melunasi harga pembelian tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), sehingga total kewajiban Tergugat I kepada Penggugat adalah senilai Rp1.576.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
5. Bahwa Tergugat I sampai dengan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan, belum membayar dan melunasi harga pembelian Objek Jual Beli kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli, dimana Tergugat I hanya melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - 5.1. Pembayaran yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat berdasarkan "Perjanjian Jual Beli", adalah senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari total kewajiban Tergugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - 5.1.1. Pembayaran pertama, yaitu uang tanda jadi senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Agustus 2012;

Halaman 3 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



5.1.2. Pembayaran kedua, yaitu senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2012;

5.1.3. Pembayaran ketiga, yaitu senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dibayarkan pada tanggal 4 Oktober 2012;

5.2. Pembayaran yang telah dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan "Akta Pengikatan Jual Beli" adalah senilai Rp314.150.000,00 (tiga ratus empat belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) dari total kewajiban Tergugat I senilai Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), dimana pembayaran tersebut baru dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli melalui transfer ke rekening milik Penggugat di Bank Rakyat Indonesia (BRI), pada tanggal 14 November 2012;

Bahwa meskipun pada Akte Pengikatan Jual Beli, seolah-olah Tergugat I telah melunasi dan membayar harga pembelian senilai Rp576.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat, namun pada kenyataannya Tergugat I tidak melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayar dan melunasi harga pembelian kepada Penggugat setelah Akte Pengikatan Jual Beli ditandatangani, karenanya Tergugat I telah melakukan suatu bentuk tipu daya kepada Penggugat, karenanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1449 KUHPerdara, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akte Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dengan itikad tidak baik telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012 di hadapan Turut Tergugat II, meskipun Tergugat I belum membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, dimana Penggugat baru mengetahui hal tersebut pada saat Penggugat mendapatkan salinan resmi Akte Jual Beli tersebut dari Turut Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2014, dan bahkan Tergugat I juga telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 447 menjadi nama Tergugat I secara sepihak tanpa sepengetahuan Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III), dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I di



hadapan Turut Tergugat II, Penggugat menemukan di bagian awal Akta Jual Beli tersebut bahwa Tergugat I bertindak berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli;

Bahwa perlu kiranya Penggugat sampaikan secara jelas ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Akte Pengikatan Jual Beli, sebagai berikut:

“Bilamana sertifikat hak atas tanah tersebut telah selesai roya dari Kantor Pertanahan terkait, kemudian Pihak Pertama karena alasan apapun juga tidak dapat melaksanakan pembuatan Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, maka Pihak Kedua berhak dan dengan ini diberi kuasa penuh oleh Pihak Pertama untuk:

- a. Mewakili pihak pertama selaku penjual tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya tersebut dan selanjutnya melangsungkan pembuatan akta jual beli atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, kepada Pihak Kedua sendiri;
- b. Mewakili pihak pertama sebagai pemilik/ yang berhak atas tanah dan bangunan dimaksud dan karenanya berhak melakukan segala tindakan baik yang bersifat pengurusan maupun pemilikan yang Pihak Pertama sendiri selaku pemegang hak atas tanah tersebut berhak melakukannya, tanpa adanya kewajiban dari yang diberi kuasa untuk mempertanggungjawabkan kuasa-kuasa tersebut”;

Bahwa pada tanggal dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli pada tanggal 27 Desember 2012 oleh Tergugat I, Penggugat masih bertempat tinggal di objek jual beli, dan Penggugat tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, perihal telah selesainya pengurusan roya dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III) dan juga pemberitahuan untuk membuat akta jual beli secara resmi di hadapan Turut Tergugat II, karenanya Penggugat merasa sangat dirugikan atas tindakan Tergugat I yang telah secara sepihak telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat II, karena selain Tergugat I belum membayar dan melunasi seluruh harga jual beli kepada Penggugat, Tergugat I juga telah melanggar ketentuan Pasal 4 Akte Pengikatan Jual Beli dan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



Ketentuan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli merupakan suatu ketentuan pengecualian (*exclusion clause*) dari Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli, yang mewajibkan Penggugat dan Tergugat I untuk melangsungkan jual beli atas tanah dan bangunan antara kedua belah pihak secara resmi di hadapan Turut Tergugat II;

Adapun ketentuan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli yang mengatur tentang kewajiban Penggugat dan Tergugat I untuk melangsungkan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang adalah sebagai berikut:

“Jual beli atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya tersebut akan dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, yaitu segera setelah sertifikat hak atas tanah tersebut selesai proses roya di Kantor Pertanahan terkait, satu dan lain dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim dalam perjanjian jual-beli, diantaranya tanah dan bangunan dimaksud:

- a. Tidak berada dalam suatu sengketa/perkara dan bebas dari sesuatu sitaan;
- b. Tidak diberikan sebagai jaminan utang dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain;
- c. Belum pernah diperjual-belikan kepada siapapun dengan cara apapun dan adalah benar-benar miliknya/haknya Pihak Pertama dan bahwa Pihak Pertama berhak sepenuhnya untuk menjual dan memindahkannya dan oleh karenanya Pihak Pertama menjamin pula Pihak Kedua, bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu, atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dengan akta ini”;

Dimana ketentuan dalam Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli tersebut di atas telah sejalan dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”



7. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan serta Tergugat I belum membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, maka dengan demikian Penggugat berhak untuk menuntut pembatalan atas perjanjian-perjanjian dengan Tergugat I sebagai berikut:

7.1. Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

7.1.1. Bahwa Penggugat tidak pernah membuat dan/atau menandatangani serta tidak pernah dilibatkan dan diberitahukan terhadap pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, yang dilakukan oleh Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II, sehingga pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut yang tidak melibatkan Penggugat selaku pemilik yang sah dari tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, menjadi tidak sah dan cacat hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya, karena telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

7.1.2. Bahwa apabila Tergugat I memiliki itikad baik, maka seharusnya sebelum melaksanakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, maka Tergugat I berwajib untuk menyelesaikan dan melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebagai berikut:

- a. Membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, berdasarkan Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012;
- b. Membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012;
- c. Memberitahukan kepada Penggugat bahwa pengurusan pencoretan Hak Tanggungan (Roya) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 oleh Turut Tergugat I pada Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III) jika telah selesai;



- d. Memberitahukan Penggugat untuk melakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli secara resmi di hadapan PPAT yang berwenang sebagaimana yang telah disepakati berdasarkan ketentuan ketentuan Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli dan berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Sehingga, dengan batalnya Akta Jual Beli, maka proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 yang dilakukan oleh Tergugat I menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dan memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencoret balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 447 yang telah diberikan kepada Tergugat I dan memulihkan kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 447 tersebut;

7.2. Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 7.2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 "Akta Pengikatan Jual Beli", antara Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati dan mengikatkan diri harga jual beli objek jual beli adalah senilai Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), dimana Tergugat I hanya membayar kepada Penggugat senilai Rp314.150.000,00 (tiga ratus empat belas juta seratus lima puluh rupiah) dimana terhadap selanjutnya Tergugat I tidak membayar dan melunasi seluruh harga jual beli kepada Penggugat sebagaimana telah dijelaskan dalam gugatan *a quo* pada angka (5.2) di atas sampai dengan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan;



Bahwa sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Tergugat I berjanji akan membayar dan melunasi seluruh kewajibannya kepada Penggugat setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I, namun pada kenyataannya setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, ternyata Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk membayar dan melunasi keseluruhan harga jual beli kepada Penggugat dengan alasan menunggu sertifikat selesai dilakukan roya dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III), namun kenyataannya Penggugat tidak pernah diberitahukan baik oleh Tergugat I maupun oleh Turut Tergugat I telah selesainya roya, dan bahkan Tergugat I dengan itikad tidak baik telah melaksanakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dengan Turut Tergugat II sekaligus melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 secara sepihak, tanpa melibatkan dan memberitahukannya kepada Penggugat;

Dan sampai dengan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, Tergugat I tetap tidak membayar dan melunasi harga pembelian kepada Penggugat, sehingga Tergugat I terbukti telah memiliki suatu itikad tidak baik dan melakukan suatu tipu daya dengan maksud untuk mengalihkan dan memiliki tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum;

7.2.2. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti memiliki itikad tidak baik dan melakukan tipu daya, serta tidak membayar dan melunasi harga jual beli, maka Penggugat berhak untuk menuntut pembatalan terhadap Akta Pengikatan Jual Beli berdasarkan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1449, Pasal 1517, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata sebagai berikut:

a. Pasal 1449 KUHPerdata:

“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.”

b. Pasal 1517 KUHPerdata:



“Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267.”

c. Pasal 1266 KUHPerdata:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.”

d. Pasal 1267 KUHPerdata:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

7.3. Pembatalan Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

7.3.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 “Perjanjian Jual Beli” telah disepakati bahwa harga jual beli atas objek jual beli adalah senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7.3.2. Bahwa kewajiban yang baru dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat adalah senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran tahap pertama uang tanda jadi senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Agustus 2012;
- b. Pembayaran tahap kedua senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2012;
- c. Pembayaran tahap ketiga senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dibayarkan pada tanggal 4 Oktober 2012;

Dengan demikian, oleh karena Tergugat I telah terbukti tidak membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, maka Penggugat berhak untuk menuntut pembatalan terhadap Perjanjian Jual Beli berdasarkan ketentuan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1517, Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata sebagaimana tersebut diatas;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana Penggugat uraikan dalam angka 7 (tujuh) di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.1. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, yang dibuat Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II cacat hukum dan batal serta tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
 - 8.2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I batal dan serta tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
 - 8.3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Perjanjian Jual Beli tertanggal 29 Agustus 2012, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, batal dan serta tidak mempunyai berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
 9. Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti telah memiliki itikad tidak baik dan melakukan suatu bentuk tipu daya kepada Penggugat, maka untuk mencegah Tergugat I mengalihkan dan atau memindahkan dan atau menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 447 kepada pihak lain, maka pada tanggal 23 September 2014, Penggugat telah melakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, melalui Turut Tergugat III;
 10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti memiliki suatu itikad tidak baik untuk menguasai dan mengalihkan Objek Jual Beli milik Penggugat dengan melawan hukum, dan melakukan suatu bentuk tipu daya kepada Penggugat, serta tidak membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat, maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan dalam angka (7) dan (8) gugatan *a quo*, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 2661/K/Pdt/2004, tertanggal 28 Februari 2006, Penggugat dinyatakan tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan serta Tergugat I tidak memiliki hak untuk menuntut pengembalian segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, karena resiko dari pembatalan jual beli adalah menjadi resiko dari Tergugat I sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2661/K/Pdt/2004, tertanggal 28 Februari 2006, menyatakan sebagai berikut:
- “Bahwa mengenai alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum/melanggar undang-undang yang berlaku, karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar

Halaman 11 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding”;

Karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Penggugat tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan serta Tergugat I tidak memiliki hak untuk menuntut pengembalian segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

11. Bahwa pada tanggal 17 September 2014, Penggugat melalui kuasanya telah melakukan mediasi dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, bertempat di Kantor Turut Tergugat I, untuk menyelesaikan perkara *a quo* secara kekeluargaan, namun pihak Tergugat I tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara ini, karenanya Penggugat berhak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana yang telah disepakati mengenai domisili penyelesaian sengketa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 Perjanjian Jual Beli dan Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli, dan Penggugat juga telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I, melalui surat sebagai berikut:

- 11.1. Surat Somasi, *Reff.* 004.a/SKL/NYCO/II/15, tertanggal 27 Februari 2015; dan

- 11.2. Surat Somasi Terakhir, *Reff.* 004.b/SKL/NYCO/III/15, tertanggal 09 Maret 2015;

Namun Tergugat I tidak pernah menanggapi kedua surat somasi tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat I tidak memiliki niat untuk melaksanakan dan menyelesaikan seluruh kewajibannya untuk membayar dan melunasi harga pembelian objek jual beli kepada Penggugat;

12. Bahwa selanjutnya Penggugat merasa khawatir bilamana Tergugat I dapat sewaktu-waktu menjual, mengalihkan dan atau membebaskan tanah dan bangunan tersebut sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 kepada pihak lain, yang dapat membuat putusan dalam perkara ini menjadi sia-sia (*illusoir*), maka guna mencegah hal tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara *a quo* untuk memberikan suatu putusan provisional dengan menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli sampai dengan putusan dalam perkara *a quo* diputus;

13. Bahwa Tergugat I saat ini telah melakukan pembangunan (renovasi) terhadap objek jual beli, dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan suatu putusan provisional dengan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan atau pihak manapun untuk menghentikan pembangunan (renovasi) terhadap objek jual beli sampai dengan putusan dalam perkara *a quo* diputus;
14. Bahwa sejak pertengahan tahun 2013, Objek Jual Beli ditempati oleh Tergugat II, dimana Tergugat II merupakan anak dari Tergugat I, dan oleh karena seluruh perjanjian dinyatakan cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau pihak manapun yang menempati tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli, dan menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut, beserta kunci-kuncinya dalam keadaan kosong kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara *a quo* diputus, dan bilamana Tergugat I terlambat untuk melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*, maka mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*;
15. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kayu Putih, Pulogadung, Jakarta Timur, yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor: 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) kepada Penggugat, dan apabila Tergugat I enggan atau tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 kepada Penggugat secara sukarela, maka Putusan dalam perkara ini dapat menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara *a quo* diputus;

Halaman 13 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, dan berdasarkan satu kenyataan yang *feitelijk* dan tidak terbantahkan, maka patutlah Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

17. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka sangatlah patut bilamana Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara *a quo*;

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

Dalam Provisi:

1) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara : Jalan Kusen II;
- Batas sebelah Selatan : Rumah Bapak Marsudi;
- Batas sebelah Timur : Rumah Bapak Tobing;
- Batas sebelah Barat : Rumah Bapak Napitupulu;

2) Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan atau pihak manapun untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan dan atau renovasi terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi);

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diuraikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara : Jalan Kusen II;
- Batas sebelah Selatan : Rumah Bapak Marsudi;
- Batas sebelah Timur : Rumah Bapak Tobing;
- Batas sebelah Barat : Rumah Bapak Napitupulu;

- 3) Menyatakan Tergugat I tidak membayar dan melunasi harga jual beli kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012;
- 4) Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, yang dibuat antara Tergugat I dan Turut Tergugat II cacat hukum dan batal serta tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 5) Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, di hadapan Turut Tergugat I, batal dan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 6) Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, batal dan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 7) Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) kepada Penggugat, dan apabila Tergugat I enggan atau tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 tersebut kepada Penggugat secara sukarela, maka Putusan dalam perkara ini dapat menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (Turut Tergugat III) untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti kepada Penggugat semenjak putusan dalam perkara ini diputus;
- 8) Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I untuk menyerahkan tanah

Halaman 15 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan beserta kunci-kuncinya, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dalam keadaan kosong kepada Penggugat semenjak putusan dalam perkara ini diputus;

- 9) Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencoret balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dan yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang telah diberikan kepada Tergugat I, dan memulihkan nama Penggugat sebagai pemilik yang sah semenjak putusan dalam perkara ini diputus;
- 10) Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, serta Tergugat I tidak memiliki hak untuk menuntut pengembalian segala pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
- 11) Memerintahkan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
- 12) Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas kelalaian dan keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 13) Menyatakan dan menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 14) Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Dan atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan berdasarkan atas hukum;

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

Halaman 16 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 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)



Dalam Eksepsi:

1. Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) bahwa gugatan ini kabur dimana Penggugat memang berusaha mengaburkan perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I;
Bahwa dalam alasan gugatan terlalu mengada ada dan diluar nalar atau logika hkum;
Bahwa perjanjian jual beli dengan satu objek benda tidak mungkin dituangkan dalam 2 (dua) Perjanjian yang berbeda sebagaimana dalam posita angka 2 halaman 2 yang menyatakan objek jual beli dengan perjanjian tertanggal 29 Agustus 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tertanggal 14 November 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Diah Anggraini, S.H, M.Hum (Turut Tergugat I);
Bahwa dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I atas rumah di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002, Kelurahan Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur disepakati sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
Pada saat akan dibuat Akta Jual Beli (AJB) di Kantor Notaris/PPAT Diah Anggraini S.H., M.Hum., di Jalan Boulevard Raya Blok WE 2 Nomor 21 Sumarecon Kelapa Gading, Jakarta utara, AJB tidak dapat dibuat di kantor PPAT ini karena bukan merupakan wilayah kerjanya dan sertifikat juga harus di roya terlebih dahulu, sehingga dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli.
Bahwa pada saat dibuat dibuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli menyepakati untuk mengecilkan nilai harga jual dengan maksud untuk memperkecil pajak yang harus dibayar oleh masing masing pihak, harga yang dikemukakan dalam APJB sebesar Rp576. 000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah). Maka suatu yang aneh apabila Penggugat mengingkari kesepakatan tersebut bahkan menyatakan bahwa objek jual beli diikat dengan 2 (dua) perjanjian yaitu dalam Perjanjan Jual Beli tertanggal 29 Agustus 2012 dan Pengikatan Jual Beli tertanggal 14 November 2012, sehingga jumlahnya mencapai Rp1.576.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
Bahwa dari kronologis tersebut di atas adalah suatu yang tidak berdasar apabila suatu objek jual beli diikat dengan 2 (dua) Perjanjian tetapi kedua perjanjian itu tidak saling menjelaskan kaitannya, sehingga dasar hukum yang dipakai oleh Penggugat untuk menggugat Tergugat I dengan alasan belum melunasi keseluruhan harga jual adalah tidak berdasar;

Halaman 17 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Bahwa berdasarkan fakta tersebut terbukti gugatan Penggugat Kabur (*obscur Libel*), kacau dan tanpa dasar dengan demikian sangatlah berdasar bilamana Majelis Hakim menolak setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

2. Gugatan Tanpa Dasar;

Bahwa dalam posita/*fundamentum petendi*, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum yang secara jelas tentang adanya hak dalam hubungan hukum yang diperkarakan mengingat bahwa hanya ada satu harga yang berlaku yaitu perjanjian sebagaimana yang termuat dalam Surat Perjanjian jual beli yang ditandatangani tanggal 29 Agustus 2012 sedangkan nilai yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk memperkecil beban pajak yang harus dibayar oleh kedua belah pihak sehingga nilai harga yang ada dalam Akta Pengikatan Jual Beli bukanlah perjanjian yang berkaitan dengan harga tetapi mengikat sepanjang berkaitan dengan pembayaran pajak untuk kedua belah pihak;

Bahwa dengan ditariknya harga sebagaimana dalam APJB disatukan dengan haknya dalam surat perjanjian jual beli adalah sesuatu dasar yang salah (tidak memiliki hak) dengan tidak adanya wali pihak dasar hukum gugatan dalam tahta kejadian yang mendasari gugatan tersebut maka tidak ada dasar bagi Penggugat untuk melakukan gugatan;

Bahwa berdasarkan akta tersebut terbukti gugatan tanpa dasar maka sangatlah berdasar bilamana Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon dalil Tergugat I dan II Konvensi baik dalam eksepsi maupun pokok perkara harus dianggap sebagai satu kesatuan dengan dalil dalam gugatan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi;
2. Bahwa jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat I (d-R)/Tergugat I (d-K) dengan Tergugat (d-R)/Penggugat (d-K) yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005, RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 447 Gambar Situasi Nomor 883/1994 seluas 179 m² adalah sah dan selesai dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 72 tanggal 27 Desember 2012 oleh dan di hadapan PPAT Dedeh Hamidah, S.H., dan berdasarkan AJB tersebut telah dilaksanakan balik nama dalam sertifikat tersebut dari nama Dimin (Tergugat Rekonvensi) menjadi nama Siti Amini (Penggugat Rekonvensi);



3. Bahwa sebagai konsekwensi dari sahnya jual beli maka balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (d - k/R) yaitu Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur adalah sah;
4. Bahwa pada akhir bulan September 2014 ada pertemuan di kantor Turut Tergugat I dalam Konvensi/Rekonvensi (Notaris Diah Anggraini, S.H., M.Hum) antara Kuasa Tergugat (d-R) dengan Penggugat I (d-R) dan Turut Tergugat I (d-R) maupun Turut Tergugat II (d-R);
Dalam pertemuan ini Tergugat (d-R) lewat kuasanya menyatakan harga jual tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat (d-R) adalah gabungan harga yang ada dalam perjanjian jual beli yang dibuat dengan akta di bawah tangan tanggal 29 Agustus 2012 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan harga dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 14 November 2012 sejumlah Rp576. 000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) sehingga mencapai Rp1.576.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), sedangkan Penggugat I (d-R) tetap berpendirian sebagaimana kesepakatan harga yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Agustus 2012, sedangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan untuk memperkecil beban pajak penjual dan pajak pembelian yang merupakan kewajiban berdua;
5. Bahwa Penggugat I (d-R) telah membayar pajak pembelian sebesar Rp25.965.100,00 (dua puluh lima juta sembilan ratus enam puluh lima ribu seratus rupiah) yang merupakan kewajibannya dan juga membayar pajak penjualan sebesar Rp28.800.000,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) yang seharusnya merupakan kewajiban Tergugat (d-R) sebagai penjual dan sampai saat inipun belum mengganti kepada Penggugat I (d-R);
6. Bahwa pada tanggal 23 September 2014 Tergugat (d-R) telah melaporkan Penggugat (d-R) dan Turut Tergugat II (d-R) ke Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya dengan perkara pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP;
7. Bahwa akibat pelaporan ke Polda Metro Jaya ini dengan proses- proses pemeriksaannya menyebabkan perasaan tertekan yang luar biasa, dan sebagai orang yang tidak pernah mengalami suatu persoalan hukum sehingga Penggugat (d-R) harus memakai jasa pengacara baik mendampingi pada saat pemeriksaan di Polda Metro Jaya dan menyelesaikan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur,

Halaman 19 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



sehingga harus mengeluarkan uang apabila dijumlahkan mencapai sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di samping itu juga pengeluaran lain seperti ongkos dan biaya lain dari saat pemeriksaan di Kantor Polisi hingga di Pengadilan Negeri Jakarta Timur ini;

8. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat (d-R) dengan tidak menepati isi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati baik dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Agustus 2012 maupun dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 14 November 2012 membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
9. Bahwa pada saat ini Penggugat II (d-R) sedang merenovasi rumah dan sedang dalam proses mengurus balik nama dari Penggugat I (d-R) akan tetapi terkendala karena ada pemblokiran Sertifikat Nomor 447/Kayu putih oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga menimbulkan kerugian biaya dan waktu yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II (d-R);
10. Bahwa akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat (d-R), Penggugat I dan II (d-R) mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil:
 - Kerugian Materiil berupa biaya untuk membayar Pengacara mendampingi di Kantor Polisi dan menyelesaikan perkara perdata Nomor Reg. 116/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian membayar pajak penjualan yang merupakan kewajiban Tergugat (d-R) sebesar Rp28.800.000,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhan materiil sebesar Rp78.800.000,00 (tujuh puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);

Kerugian Imateriil:

Kerugian dikarenakan Penggugat I dan II (d-R) telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan nama baik, yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka Para Penggugat (d-R) menentukan nilainya sebanyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

11. Bahwa karena gugatan rekonvensi dari Para Penggugat (d-R) ini telah didukung dengan bukti- bukti yang otentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Halaman 20 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



12. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat (d-R) mematuhi putusan ini, sangatlah berdasar bilamana terhadap Tergugat (d-R) dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat Rekonvensi apabila Tergugat (d-R) lalai atau tidak melaksanakan putusan ini;

13. Bahwa sangatlah berdasar untuk menghukum Tergugat (d-R) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dalam AJB Nomor 72/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) antara Penggugat I (d-R) dengan Tergugat (d-R) adalah sah;
4. Menyatakan harga jual atas tanah dan bangunan di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) adalah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat I (d-R);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 447 /Kayu Putih seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur atas nama Siti Amini (Penggugat I Rekonvensi) adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan harga yang tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 14 November 2012 adalah kesepakatan antara Penggugat I (d-R) dengan Tergugat (d-R) untuk menurunkan beban pajak penjualan dan pajak pembelian yang menjadi beban keduanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Tergugat (d-R) wajib mengembalkan pajak penjualan yang telah dibayar oleh Penggugat I (d-R) sebesar Rp28.800.000,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) secara kontan;
7. Menghukum Tergugat (d-R) untuk membayar kerugian kepada Penggugat I (d-R) yang berupa:
 - a. Kerugian Matriil berupa biaya pengacara untuk pendampingan dan pengurusan perkara perdata di pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian imateriil: kerugian dikarenakan Para Penggugat (d-R) telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran, perasaan cemas dan nama baiknya yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi demi kepastian hukum, Para Penggugat (d-R) menentukan nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat (d-R) untuk membayar biaya yang timbul untuk membayar biaya perkara ini;
9. Menghukum Tergugat (d-R) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta) perhari kepada Para Penggugat (d-R) apabila Tergugat (d-R) lalai atau tidak melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III (dalam Konvensi dan Rekonvensi) untuk memenuhi putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 116/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim., tanggal 12 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 22 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi sebahagian;
- Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dalam Akta Jual Beli Nomor 72/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 seluas 179 m² antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Kayu Putih seluas 179 m² yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005/RW 002 Kelurahan Kayu Putih kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur atas nama Siti Amini (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Rekonvensi untuk memenuhi putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp1.722.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 425/PDT/2016/PT DKI., tanggal 11 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 116/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim., tanggal 12 Oktober 2015 sekedar mengenai pencantuman kalimat sah menurut hukum dalam amar putusan point 2 Rekonvensi, sehingga amar selengkapya seperti tersebut di bawah ini:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 23 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dalam Akta Jual Beli Nomor 72/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur, yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447 luas 179 m² antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Kayu Putih, luas 179 m² yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22 RT 005 RW 002 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, atas nama Siti Amini (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III untuk memenuhi putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditentukan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Tim/IV/2017 Kas. *juncto* Nomor 425/PDT/2016/PT DKI. *juncto* Nomor 116/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 10 Mei 2017;

Halaman 24 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 10 Mei 2017;
3. Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 26 Mei 2017;
4. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 10 Mei 2017;
5. Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 9 Mei 2017;

Kemudian Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 23 Mei 2017;

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

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

A. Putusan *Judex Facti* Dalam Perkara *A quo* Melampaui Batas Wewenang (Ultra Petita)

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada alinea ke 3 (tiga) halaman 43 dalam putusan perkara *a quo*, yang telah melampaui batas kewenangan yang merubah dan menambah amar point 2 petitum rekonvensi, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Oktober 2015 Nomor 116/Pdt.G/2015/PN Jkt.Tim., dalam amar point 2 Rekonvensi harus diperbaiki sekedar pencantuman kalimat sah menurut hukum sehingga amar selengkapnya seperti tersebut di bawah ini”

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (2) dan (3) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) serta dalam Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg yang melarang seorang hakim memutus melebihi apa yang dituntut (petitum). Putusan yang sifatnya ultra petita dianggap sebagai tindakan yang melampaui kewenangan lantaran hakim memutus tidak sesuai dengan apa yang dimohon (petitum). Terhadap putusan yang dianggap melampaui batas kewenangan Mahkamah Agung berhak dalam tingkat kasasi berhak membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-

Halaman 25 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

Pasal 178 HIR:

- (1) Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarat wajib mencukupkan segala alasan hukum; yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak;
- (2) Hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan;
- (3) Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat;

Pasal 189 RBg:

- (1) Dalam rapat permusyawaratan, karena jabatannya hakim harus menambah dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak. (RO. 39,41.);
 - (2) Ia wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya;
 - (3) Ia dilarang memberi keputusan tentang hal-hal yang tidak dimohon atau memberikan lebih dari yang dimohon. (Rv. 50; IR. 178.);
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (2) dan (3) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) serta dalam Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg tersebut di atas Putusan *Judex Facti* haruslah dinyatakan batal;

B. Putusan *Judex Facti* Dalam Perkara *A quo* Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

4. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada alinea ke 2 (dua) halaman 42 - 43 dalam putusan perkara *a quo*, oleh karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum yaitu memutus tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta dengan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 116/Pdt.G/2015/PN JKT.TIM., tanggal 12 Oktober 2015 dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I dan II/Tergugat I dan II Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar baik dalam pertimbangan dalam konpensi maupun dalam rekonpensi dan memori banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat

Halaman 26 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



maupun kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan pertimbangan dalam putusan tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan banding;

4.1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut, merupakan pertimbangan yang keliru dalam penerapan hukum, karena tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) terhadap memori banding dan fakta-fakta persidangan, bertentangan dengan:

- Asas *Audi Et Alteram Partem* dimana dalil-dalil pertimbangan memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak sama sekali dipertimbangkan;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 194 K/Sip/1975, tanggal 30 November 1976 yang menyatakan: “Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/SIP/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoeldonde gemotiveerd”*) harus dibatalkan *in casu* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 951K/SIP/1973, tanggal 9 Oktober 1975 yang menyatakan:



“Cara Pemeriksaan pada Tingkat Banding yang seolah-olah Tingkat Kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding adalah salah, seharusnya hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya.”

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/SIP/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui Putusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 162, menyatakan “Putusan PT dinyatakan *onvoldoende gemotiveerd (insufficient motivation)*, yakni putusan dianggap kurang pertimbangan karena hanya mempertimbangkan hal-hal keberatan yang dikemukakan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali secara keseluruhan dan karena ternyata putusan PT tidak memeriksa fakta-fakta dan juga tidak memeriksa hal yang berkenaan dengan penerapan hukum”;

- 4.2. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum serta tidak cermat meneliti dan memeriksa fakta-fakta persidangan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karenanya putusan *Judex Facti* bertentangan dengan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung. Karenanya Pemohon Kasasi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Agung yang

Halaman 28 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan membatalkan putusan perkara *a quo*;

5. Bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yaitu bertentangan dengan ketentuan Pasal 1517 KUH Perdata yang mengatur:

“Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267”;

Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, mengatur:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya; Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan;

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan;

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”;

Ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, mengatur:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”;

- 5.1. Bahwa harga jual beli dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012, senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (Bukti P-8/T.Rek-8) dan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, senilai Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) (Bukti P-9/T.Rek-9), sehingga total kesepakatan harga transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter

Halaman 29 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



persegi), adalah Rp1.576.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

5.2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli, tertanggal 29 Agustus 2012, Termohon Kasasi I/Tergugat I baru melaksanakan pembayaran senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari total kewajiban yang harus dibayarkan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

5.2.1. Pembayaran pertama senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 29 Agustus 2012;

5.2.2. Pembayaran kedua, yaitu senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2012;

5.2.3. Pembayaran ketiga, yaitu senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dibayarkan pada tanggal 4 Oktober 2012;

Dengan demikian harga pembelian yang belum dilunasi oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Jual Beli adalah senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

5.3. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012 adalah senilai Rp314.150.000,00 (tiga ratus empat belas juta seratus lima puluh ribu rupiah) dari total kewajiban Termohon Kasasi I/Tergugat I senilai Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), sehingga harga pembelian yang belum dilunasi oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi /Penggugat adalah senilai Rp261.850.000,00 (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

5.4. Dengan demikian total keseluruhan kewajiban yang tidak dibayarkan Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli adalah senilai Rp661.850.000,00 (enam ratus enam puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1517 KUHPerdata;

6. Bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yaitu bertentangan dengan



ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) UU Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Pasal 5 ayat (1), dan ayat (2) huruf (a) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dimana kesepakatan harga transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447, yang terletak di Jalan Kusen II Nomor 22, RT 005 RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, yang diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 883/1994, seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang disepakati oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 29 Agustus 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012 adalah Rp1.576.000.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

6.1. Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) UU Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

Yang mengatur sebagai berikut:

“(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak;

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal:

a. Jual beli adalah harga transaksi;”

6.2. Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) UU Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

“(1) Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:

a. Jual beli adalah harga transaksi;”

6.3. Pasal 5 ayat (1), dan ayat (2) huruf (a) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, tentang



Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, telah mengatur sebagai berikut:

“(1) Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:

a. Jual beli adalah harga transaksi;”

6.4. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah mengakui dalam jawabannya mengecilkan nilai harga jual dengan maksud untuk memperkecil nilai pajak yang harus dibayar oleh masing-masing pihak, dimana hal tersebut adalah merupakan suatu kesepakatan yang terlarang atau bertentangan dengan hukum (kausa yang tidak halal), sehingga dengan demi hukum pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Diah Angraini, S.H., M.Hum., (Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I) dan Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Dedeh Hamidah, S.H., bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) UU Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *juncto* Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah *juncto* Pasal 5 ayat (1), dan ayat (2) huruf (a) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Berdasarkan hal tersebut di atas mengecilkan nilai harga jual dengan maksud untuk memperkecil pajak yang harus dibayar adalah bertentangan dengan hukum, Karenanya putusan *Judex Facti* haruslah dinyatakan batal;

7. Bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yaitu bertentangan dengan ketentuan tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24



Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

7.1. Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah jelas-jelas melarang: Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;

7.2. Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah jelas-jelas melarang: Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;

7.3. Dalam hal ini Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I /Turut Tergugat I, Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III (BPN) sebagai Pejabat Agraria dilarang untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah, namun faktanya Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Turut Termohon Kasasi III/Turut Tergugat III (BPN) telah melanggar Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah sehingga merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Melarang Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

7.4. Bahwa Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur:

Halaman 33 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



“PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”;

Tindakan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli Nomor: 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, menggunakan Kuasa Mutlak adalah jelas-jelas merupakan suatu perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1988, yang menyatakan: “Surat Kuasa Mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah”;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Nomor 2817 K/Pdt/1994, yakni: “jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum,”
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3176 K/Pdt/1988 dan Putusan MARI Nomor 199 K/TUN/2000 tertanggal 17 Oktober 2002 dengan Ketua Majelis (almarhum) Prof. Dr. Paulus E Lotulung, dengan kaidah hukum sebagai berikut:
 - 1) Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
 - 2) “Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Nomor 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.;

7.5. Bahwa pada persidangan pada tanggal 30 Juli 2015, Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, telah

Halaman 34 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



mengajukan alat bukti tulis/surat melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2015, dengan tanda bukti (T.T.III-1), dan (T.T.III.-2). Dimana terhadap bukti Turut Termohon Kasasi III/Turut Terbanding III/Turut Tergugat III *a quo* terbukti bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447/Kayu Putih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 72/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I di hadapan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dengan cara menggunakan kuasa mutlak yang jelas-jelas dilarang berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan dilarang juga berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (c) dan (d) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karenanya Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012 yang menjadi dasar hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Kayu Putih, bertentangan dengan syarat objektif, yaitu syarat sebab yang halal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1335 KUHPerdara *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara, karenanya Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012 dan proses balik nama sertifikat tersebut dari atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ke atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I menjadi batal demi hukum;

7.6. Bahwa oleh karena *Judex Facti* mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, berikut kami kutip pertimbangan hukum putusan tingkat pertama halaman 54 alinea 1 yang diambil secara keseluruhan oleh *Judex Facti* sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa disamping itu didalam dalil repliknya Penggugat menyebutkan, bahwa kuasa yang tercantum pada Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 November 2012 bersifat layaknya kuasa mutlak yang semestinya dilarang dipergunakan. Dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang

Halaman 35 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



untuk digunakan dalam pembuatan akta akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Adapun yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak haknya untuk kepentingan dirinya sendirinya sendiri (lihat hal 6, Dr. Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008). Termasuk dalam pengecualian tersebut pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah diatur didalam suatu pengikatan jual beli seperti halnya dalam perkara *a quo*”;

- 7.7. Bahwa dari hal tersebut di atas, terbukti bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dan *Judex Facti* yang mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus dalam perkara *a quo* telah melakukan kesalahan dan nyata-nyata melanggar aturan hukum, mengenai pertimbangan “Kuasa Mutlak” dimana *Judex Facti* hanya mempertimbangkan dalil Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang mengambil kutipan artikel blog Alwesius, S.H., M.Kn yang ada di internet (<http://alwesius.blogspot.co.id/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual.html?m=1>) Bukan pendapat dari buku Dr. Herlien Budiono “*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*”, Cetakan Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008 halaman 6, mengenai penggunaan Kuasa Mutlak, yang jelas-jelas dilarang oleh Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang merupakan sumber hukum positif yang masih berlaku hingga saat ini;



7.8. Bahwa setelah Pemohon Kasasi membaca buku Dr. Herlien Budiono "*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*", Cetakan Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, ternyata "Kuasa Mutlak" yang dibahas dalam buku tersebut adalah Kuasa Mutlak yang terdapat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat secara khusus terpisah sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1796 KUHPerdata yang mengatur bahwa:

"Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas";

7.9. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tanggal 14 November 2012 bukan merupakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud dalam buku "*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*", Dr. Herlien Budiono Cetakan Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, halaman 6. sehingga jelas-jelas *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku in casu Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

7.10. Bahwa pada persidangan tanggal 06 Agustus 2015, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menghadirkan saksi ahli perdata yaitu Bapak DR. Arrisman, S.H., M.H., dimana sebelum Ahli memberikan keterangan-keterangan telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya di muka persidangan, menerangkan sebagai berikut:

Bahwa menurut teori dan praktek hukum yang berlaku selama ini, mengecilkan harga jual beli untuk mengecilkan pajak, penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah adalah bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam BAB II Bagian 2, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 diatur sebagai berikut:

Halaman 37 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPdata, mengatur sebagai berikut:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”;

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1337 KUHPdata, mengatur sebagai berikut:

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”;

7.11. Sehingga dengan demikian, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012, yang telah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Perbanding I/Tergugat I dihadapan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I dan serta Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012, yang dibuat oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dihadapan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II, terbukti telah melanggar syarat obyektif *in cassu* melanggar Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) UU Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *juncto* Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah *juncto* Pasal 5 ayat (1), dan ayat (2) huruf (a) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, sehingga demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29, tertanggal 14 November 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 72/2012, tertanggal 27 Desember 2012 tersebut menjadi batal demi hukum, karenanya Putusan *Judex Facti* haruslah dinyatakan batal dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Kasasi yang

Halaman 38 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili sendiri perkara *a quo* untuk menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli, sebagaimana gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah cacat dan batal demi hukum serta tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi, kontra memori dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena di dalam Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 14 November 2012 antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku Pembeli telah disepakati harga jual atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sebesar Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dan akte *a quo* berfungsi sebagai tanda terima pembayaran/kwitansi yang sah maka dengan telah dilunasinya pembayaran harga tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat maka Surat Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I untuk ditingkatkan menjadi Akte Jual Beli Nomor 72/2012 tanggal 27 Desember 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
- Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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;

Halaman 39 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 November 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Halaman 40 dari 41 hal. Put. Nomor 2687 K/Pdt/2017



Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

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