



**PUTUSAN**  
**Nomor 846 K/PDT/2015**

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

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

**Drs. SUTOPO SYAHUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Mayor Ruslan Nomor 15 RT 20 RW 06, Kelurahan 20 Ilir I, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Acunto, S.H., M.A., beralamat di Jalan Mayor Salim Batubara Nomor 1996 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2014; Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I/Terbanding I;

m e l a w a n

**SANTOSO PETRUS**, bertempat tinggal di Jalan Belitang Nomor 25, RT 23, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maryani Marzuki, S.H., Advokat/Penasehat Hukum dari Kantor Advolat/ Penasehat Hukum Maryani Mrzuki, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Mayor Salim batubara, Sekip Bendung Nomor 09 RT 04 RW 02 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2013; Termohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

dan

**EFFENDI HUSIN alias ATONG**, bertempat tinggal di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 FT.7 Kelurahan Ilir, Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susanto Widjaja, S.H., Advokat & Pengacara beralamat di Jalan Jend. A. Yani 13 Ulu Lorong A. Kadir Nomor A Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terbantah II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu Terbantah I dan



II/Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pembantah ada memiliki sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1258/1976;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1373/1976;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 33, GS. Nomor 810/1972;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1361/1976;

Sesuai menurut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 3 Mei 1999, antara Pembantah sebagai Pembeli dan Terbantah II sebagai Penjual, yang dibuat di hadapan Notaris Heniwati Riduan, S.H., Notaris di Palembang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 186/Kampung 15 Ilir tanggal 30 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1360/1976 tanggal 6 September 1976;

2. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2000, Pembantah telah melunasi sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumah di atasnya di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang tersebut, sesuai menurut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 3 Mei 1999, yang dibuat di hadapan Notaris Heniwati Riduan, S.H., Notaris di Palembang, sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), Bukti P-2;

3. Bahwa setelah Pembantah melunasi jual beli tersebut pada butir 2 di atas, tanah berikut bangunan rumah di atasnya tersebut, telah diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I. A Palembang, sesuai menurut Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 16/BA.Pdt.G/2001/PN.Plg. tanggal 9 April 2001, sehingga Pembantah tidak bisa membuat akta jual beli dengan Terbantah II, karena objek jual beli dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*);

4. Bahwa Pembantah mengajukan gugatan bantahan (*derden verzet*) ini, karena tanah berikut bangunan rumah di atasnya, yang diletakan sita



jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I. A Palembang tersebut, yang dimohonkan oleh Terbantah I adalah milik Pembantah, seperti tersebut pada angka 1 di atas, dan bukan milik Terbantah II lagi;

5. Bahwa dengan diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tanah berikut bangunan rumah di atasnya, milik Pembantah tersebut, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I. A Palembang, sesuai menurut Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 16/BA.Pdt.G/2001/PN.Plg tanggal 9 April 2001, sangat merugikan Pembantah. Jadi, Terbantah I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan merugikan Pembantah sebagai Pemilik sah objek sengketa. Oleh karena itu, Pembantah berhak untuk menuntut ganti rugi kepada Terbantah I, uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), karena objek sengketa tidak bisa diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat membuat akta jual beli, balik nama, dan tidak dapat menjaminkan objek sengketa ke bank;
6. Bahwa gugatan bantahan Pembantah ini diajukan berdasarkan bukti *outentik*, maka putusan bisa dijalankan lebih dahulu (putusan serta merta);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan bantahan (*derden verzet*) Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1258/1976;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1373/1976;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 33, GS. Nomor 810/1972;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, GS. Nomor 1361/1976;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah milik Pembantah;

5. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I. A Palembang, untuk mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang;
6. Menghukum Terbantah I untuk membayar ganti rugi kepada Pembantah, uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Terbantah II untuk mentaati putusan perkara ini;
8. Menghukum Terbantah I untuk membayar biaya perkara;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pembantah mendalilkan ada melakukan pengikatan jual beli sebagaimana dalil angka 1 pada gugatan Pembantah, artinya secara hukum hak atas tanah terperkara berikut bangunannya bukanlah milik Pembantah karena hak atas barang masih menjadi milik Terbantah II, oleh karena itu secara hukum Pembantah tidak berhak untuk mengajukan gugatan bantahan (*derden verzet*) karena itu gugatan Pembantah haruslah ditolak;
2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 yang menerangkan bahwa dalam hal orang menjual rumahnya, sebelum menyerahkan rumah itu kepada Pembeli, menjual lagi rumah tersebut serta menyerahkannya kepada pihak ketiga, Pembeli pertama hanya dapat menuntut penggantian biaya kerugian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian berdasarkan *wanprestasi* yang telah dilakukan oleh Penjual;

Dari Yurisprudensi tersebut dapat ditafsirkan untuk dipakai dalam rangka ini yaitu apabila Pembantah durugikan oleh Terbantah II maka Pembantah hanya dapat menggugat ganti rugi terhadap Terbantah II, oleh karena itu gugatan Pembantah haruslah di tolak;

Dalam Rekonsvansi:

1. Bahwa Penggugat Rekonsvansi dulu melakukan sita jaminan melalui Pengadilan Negeri Palembang dengan Nomor 16/BA.Pdt.G/2001/ PN.Plg;
2. Bahwa terhadap tanah yang telah di eksekusi tersebut kemudian dibantah oleh Tergugat Rekonsvansi melalui gugatan bantahan dengan Nomor Perkara 117/Pdt.G/2013/PN.Plg. sehingga menyebabkan eksekusi terhadap

Hal. 4 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015



tanah objek perkara tersebut menjadi tertunda, dan hal ini menimbulkan kerugian waktu, tenaga, dan pikiran bagi Penggugat Rekonvensi, padahal Penggugat Rekonvensi telah dimenangkan oleh putusan Pengadilan yang kira-kira kerugian materiil senilai Rp1.000.000,000, 00 (satu miliar rupiah);

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi menghalangi Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan eksekusi, padahal putusan perdata Pengadilan telah menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan sita eksekusi terhadap objek perkara;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi merasa nama baiknya dicemarkan oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu perbuatan dari Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu perbuatan dari Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami banwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia maka perlu diletakkan sita jaminan terhadap rumah milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Belitang Nomor 25 RT 23 Kota Palembang;
6. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan hukum dan bukti yang kuat maka patut dan wajar dikabulkan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
7. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan ini, maka adalah patut dan wajar dikabulkan Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari per keterlambatan melaksanakan putusan ini;
8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah patut dan wajar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pembantah Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah objek perkara yang dibantah oleh Tergugat Rekonvensi adalah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari per keterlambatan meaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan sita jaminan terhadap rumah Tergugat Rekonvensi di jalan Belintang Nomor 25 Rt 23 Kota Palembang;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara merta (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding kasasi maupun *verzet*;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg. tanggal 6 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang besarnya hingga putusan ini dibacakan berjumlah Rp366.000,00;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 77/Pdt/2014/ PT.Plg tanggal 4 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg tanggal 6 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menerima dan mengabulkan gugatan bantahan (*derden verzet*) Pembantah untuk seluruhnya;

Hal. 6 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
- Menyatakan Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1258/1976;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1373/1976;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 33, Gambar Situasi Nomor 810/1972;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1361/1976;Adalah sah milik Pembantah;
- Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang, untuk mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang;

3. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah I/Terbanding I pada tanggal 20 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Terbantah I/Terbanding I dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Terbantah I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding dan Terbantah II/Terbanding II pada tanggal 5 November 2014;

Hal. 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Pembantah/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 November 2014;

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/Terbantah I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan tingkat pertama dan pemeriksaan tingkat banding mohon dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari memori kasasi ini;
2. Bahwa pemberitahuan Putusan Banding Nomor 77/Pdt/2014/PT.Plg pada tanggal 20 Oktober 2014, permohonan kasasi pada tanggal 29 Oktober 2014 dan penyampaian memori kasasi ini pada tanggal 4 November 2014, karenanya kasasi ini diajukan dengan cara-cara dan dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya secara hukum permohonan kasasi ini dapat diterima;
3. Bahwa memori kasasi diajukan terhadap keputusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 77/Pdt/2014/PT.Plg. sebagai berikut:

#### MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg tanggal 6 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

#### MENGADILI SENDIRI:

- Menerima dan mengabulkan gugatan bantahan (*derden verzet*) Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
- Menyatakan Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7 Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, dengan batas batas sebagai berikut:

Hal. 8 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015



- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1258/1976;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1373/1976;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hak Milik Nomor 33, Gambar Situasi Nomor 810/1972;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hak Milik Nomor 143, Gambar Situasi Nomor 1361/1976;  
adalah sah milik Pembantah;
  - Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang, untuk mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 197 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Dempo Dalam Nomor 1089 RT 7 Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang;
  - Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia berwenang membatalkan putusan Pengadilan *Judex Facti* sebagai berikut:
- Karena tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - Karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - Karena lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*vide* Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung);
5. Bahwa dengan uraian Para Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I atau Terbanding I di atas yang tentunya dinilai oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai sesuatu "hal pembuktian" *quad non* namun Para Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I atau Terbanding I menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/SIP/1972 yang menyatakan "dalam hal putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, Mahkamah Agung dapat mengadili sendiri perkaranya, baik mengenai penerapan hukum maupun penilaian hasil pembuktiannya";
6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan putusan tersebut mengabulkan seluruh gugatan bantahan Pembantah, seakan-akan



Pemohon Kasasi dahulu Terbantah telah melakukan suatu kesalahan besar dalam atauran hukum yang berlaku di Indonesia, apakah dalam Negara Hukum Indonesia, seseorang tidak diperbolehkan memohon sita jaminan dan memohon eksekusi melalui Pengadilan Negeri Palembang, karena itu jelas-jelas putusan tersebut bertentangan dengan keadilan, dan patut diduga keras telah terjadi konspirasi antara Pembantah dengan Majelis Hakim Banding, kalau penegakan hukum Negara Indonesia seperti ini tentu akan menjatuhkan wibawa hukum Indonesia, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Palembang tersebut patut dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

7. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dimana Hakim *Judex Facti* tingkat ke II (kedua) telah melanggar Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu bahwa Hakim *Judex Facti* tingkat ke II dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak memuat alasan dan dasar putusan tersebut serta tidak memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau bersumber hukum tidak tertulis yang di jadikan dasar untuk mengadili;

Dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi sebagai berikut:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

8. Bahwa Hakim *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 17 pada paragraf ke 3 dan 4 hanya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum di atas Majelis Hakim Tinggi dapat menyimpulkan bahwa Pembanding dahulu Pembantah ternyata telah membayar lunas harga objek sengketa tersebut sebagaimana juga telah dibenarkan oleh Terbanding II, semula Terbantah II selaku Penjual, oleh karena itu Pembanding dahulu Pembantah adalah Pembeli yang bertikad baik, oleh karena itu pula Pembeli yang bertikad baik harus dilindungi undang-undang, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 1230 K/Sip/1980;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan fakta hukum dalam perkara *a quo* dengan demikian menurut hukum dan dari fakta-fakta yang telah diuraikan di atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikesampingkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengambil pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg tanggal 6 Februari 2014 tersebut harus dibatalkan;”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas adalah tidak berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, karena darimana Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan Pembantah, Pembanding sekarang Termohon Kasasi adalah Pembeli yang beritikad baik. Seharusnya *Judex Facti* juga harus melihat hubungan antara Pembantah dengan Terbantah II yang masih saudara ipar, karena itu sesuai dengan keterangan saksi bernama Zainudin alias Ong Hong Cai dan Juanda Wijaya yang menerangkan di bawah sumpah “bahwa Pembantah dan Terbantah II adalah saudara ipar.” Karena itu secara hukum sangat diragukan Pembantah adalah Pembeli yang beritikad baik, apalagi pada saat persidangan tingkat pertama Pembantah tidak pernah memperlihatkan bukti akta jual beli dan kepemilikan berupa sertifikat hak milik dari tanah yang dibeli Pembantah (Termohon Kasasi I) dan dalam perkara ini tidak ada akta jual belinya antara Pembantah dengan Terbantah II, logika hukumnya apabila seseorang membeli terhadap suatu tanah dan rumah, tentunya sertifikat yang menjadi dasar jual beli apabila telah lunas tentunya telah diserahkan kepada si Pembeli *a quo* pembantah sekarang Termohon Kasasi I, dalam perkara ini Pembantah tidak pernah memegang bukti asli sertifikat hak milik tersebut bahkan bukti fotokopi sertifikat hak milik tersebutpun tidak ada dibuktikan oleh Pembantah di persidangan, darimana dan apa dasar hukumnya, dapat dikatakan bahwa Pembantah sekarang Termohon Kasasi adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, jelas-jelas bahwa Pembantah adalah Pembeli yang beriktikad buruk. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* adalah salah dalam menerapkan hukum dan tidak cukup mempertimbangkan secara keseluruhan, dan patut putusan tersebut harus dibatalkan dan diadili kembali oleh Mahkamah Agung sesuai dengan putusan Tingkat Pertama (Putusan Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg), disamping itu Pembantah sekarang Termohon Kasasi tidak beralamat seperti dalam gugatan

Hal. 11 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015

#### 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)



bantahan dalam perkara ini, ternyata Pembantah sekarang Termohon Kasasi I, sesuai dengan keterangan saksi bernama Zainudin alias Ong Hong Cai dan Juanda Wijaya yang menerangkan di bawah sumpah, bahwa Pembantah sekarang Termohon Kasasi beralamat di Blok I Komplek Kedamaian Permai Palembang, hal ini membuktikan Pembantah Pembeli yang beritikad buruk, karenanya secara hukum, gugatan bantahan Pembantah sekarang Termohon Kasasi I haruslah ditolak;

9. Bahwa Pembantah sekarang Termohon Kasasi I bukanlah Pembeli yang beritikad baik, yang mana menurut Pembantah sekarang Termohon Kasasi I bahwa telah dilunasi pembayaran terhadap pembelian objek perkara pada tanggal 15 Januari 2000, bukan merupakan akta jual beli tetapi hanya kwitansi penerimaan uang saja (Bukti P.2), sedangkan sita jaminan diletakkan pada tanggal 9 April 2001 (Bukti T.I.3), kalau Pembantah adalah Pembeli yang beritikad baik sudah jelas pada tahun 2000 paling tidak pada bulan Januari tahun 2001, jadi ada waktu satu tahun tiga bulan untuk balik namakan kepada Pembantah sekarang Termohon Kasasi I, sudah membaliknamakan kepada Pembantah (sekarang Termohon Kasasi I), dan sampai dengan sita jaminan diletakkan pada tanggal 9 April 2001 hal itu tidak dilakukan oleh Pembantah, artinya pengikatan jual beli yang dibuat antara Pembantah (sekarang Termohon Kasasi I) dengan Terbantah II (Termohon Kasasi II) hanyalah akal-akalan saja untuk menghambat eksekusi yang dimohonkan oleh Terbantah I (sekarang Pemohon Kasasi), dan kenapa ketika Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 April 2001 meletakkan sita jaminan, Pembantah tidak melakukan perlawanan atau *verzet* artinya bantahan yang baru diajukan sekarang oleh pembantah adalah akal-akalan saja supaya objek yang akan dilelang eksekusi tersebut tidak dapat dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang;

Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman karena *Judex Facti* tidak menerapkan Pasal 1459 KUHPdata yaitu hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada Pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, 616 KUHPdata, artinya hak atas barang baru berpindah setelah adanya penyerahan, sedangkan dalam transaksi antara Pembantah (Termohon Kasasi I) dengan Terbantah II (Termohon Kasasi II) baru sebatas pengikatan jual beli, kalau dianalogikan dengan suatu perkawinan bahwa mereka baru sebatas tukar cincin (tunangan), belum dilakukan akad nikah, oleh karena itu pengikatan jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli yang dilakukan oleh Pembantah (Termohon Kasasi I) dengan Terbantah II (Termohon Kasasi II) tidaklah serta merta secara hukum hak atas barang telah berpindah kepada Pembantah (Termohon Kasasi I), karena belum adanya penyerahan secara hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang salah dalam menerapkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan Pembantah tidak dapat membuktikan bahwa jual beli antara dirinya dengan Terbantah II atas tanah objek sita jaminan telah dilakukan secara sempurna karena selain tidak ada bukti sah yang menunjukkan terjadinya jual beli berupa akta jual beli, juga sertifikat hak atas tanah objek sita berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 186/1976 belum diserahkan oleh Terbantah II (Penjual) kepada Pembantah (Pembeli) dan tanah objek sita masih berada dalam penguasaan Terbantah II sehingga adanya pembayaran harga pembelian secara lunas dalam perkara *a quo* tidak cukup untuk menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah objek sita dari Terbantah II ke Pembantah, oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Palembang tidak dapat dipertahankan;

- Bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Palembang sudah tepat dan benar, tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. SUTOPO SYAHUDIN dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 77/Pdt/2014/PT.Plg tanggal 4 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg tanggal 6 Februari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Pembantah/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985

Hal. 13 dari 15 Hal. Put. Nomor 846 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. SUTOPO SYAHUDIN** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 77/Pdt/2014/PT.Plg tanggal 4 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 117/Pdt.G/2013/PN.Plg tanggal 6 Februari 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Termohon Kasasi/Pembantah/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Juni 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.,

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

Ketua:

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,



Panitera-Pengganti:

Ttd.

Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. Redaksi .....Rp 5.000,00
2. Materai ..... Rp 6.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003