



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

NY. SALMAH

AHMAD FAUZI,

keduanya bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar II, Perumahan Condet Baru, Blok B. No. 29 Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohamad Mahdi, SH. Dkk, Advokat, berkantor di Mohamad Mahdi, SH. & Partners, Gedung Berca Indonesia, Lantai 4, Ruang 407, Jalan Palmerah Utara No. 14 Jakarta Barat, para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding ;

M e l a w a n :

NY. SITI FATONAH

H. MADJI KAELANI,

yang dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Indra Sahnun Lubis, S.H. Dkk Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office Indra Sahnun Lubis, SH. & Associates, berkedudukan di Jalan Brawijaya Raya No. 25, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil- dalil :

Bahwa Penggugat I ada memiliki sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal beserta turutannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jl. Otista III No.9 Rt.003, Rw. 01, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, DKI Jakarta, dengan luas tanah \pm 349 m² dan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pekarangan Gudang C.V. Mataram ;

Sebelah Timur : Pekarangan Sdr. Sri Widarto ;

Sebelah Selatan : Jalan Otista III ;

Sebelah Barat : Pekarangan Sdr. Mudianto ;

Bahwa tanah berikut bangunan tersebut diperoleh Penggugat I berdasarkan Akta Perikatan Untuk Jual Beli tanggal 17 Desember 1998 dari Tergugat I dan Tergugat II, kemudian Akta tersebut didaftarkan di Kantor Notaris MAMAN SUHIRMAN MARTAMIHARDJA, SH. dengan Nomor : 46/W/1998 (duplo) tanggal 17 Desember 1998 (Bukti P-1) ;

Bahwa jual beli tanah berikut bangunan a quo disepakati dilakukan dengan tukar tambah (tukar guling) yaitu terhadap sebuah rumah tempat tinggal semula milik Ny. Salmah (i.c. Tergugat I) yang terletak di Jalan Otista III No.9 Rt.003 Rw. 01, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 349 M², ditukar dengan sebuah bangunan villa yang waktu itu sedang dibangun semula milik Siti Fatonah (i.c. Penggugat I) yang terletak di Jalan Rinjani No.2, Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat ditambah dengan uang tunai Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) ;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 (enam) Perikatan Untuk Jual Beli tersebut, pembayaran uang tunai sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dilakukan dengan angsuran dan telah dibayar lunas oleh Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal 19 Oktober 1998 sebesar Rp 10.000.000,00
(Bukti- P-2) ;

Tanggal 30 Oktober 1998 sebesar Rp 240.000.000,00
(Bukti- P-3) ;

Tanggal 15 Desember 1998 sebesar Rp 40.000.000,00
(Bukti- P-4) ;

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

Tanggal 27 Januari 1999 sebesar (Bukti- P-5) ;	Rp	20.000.000,00
Tanggal 01 Maret 1999 sebesar (Bukti- P-6) ;	Rp	20.000.000,00
Tanggal 02 Maret 1999 sebesar 2.335.300,00 (Bukti- P-7) ;		Rp
Tanggal 16 Maret 1999 sebesar 1.061.500,00 (Bukti- P-8) ;		Rp
Tanggal 29 Maret 1999 sebesar (Bukti- P-9) ;	Rp	16.603.200,00

Sehingga total keseluruhan pembayaran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat- Tergugat sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) ;

Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melaksanakan kewajiban kewajibannya terhadap Tergugat-tergugat, sehingga pada tanggal 29 Maret 1999 Penggugat- penggugat telah membayar lunas cicilan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) dan telah pula membayar lunas cicilan kredit villa bulan November 2000 ;

Bahwa setelah Penggugat membayar lunas cicilan harga rumah dan memperoleh Sertifikat villa dimaksud, Penggugat dengan itikad baik langsung menghubungi Tergugat I dan Tergugat II dengan maksud agar proses balik nama dan penyerahan Sertifikat dilaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan, namun Tergugat-tergugat menolak selalu menunda-nunda dengan berbagai macam alasan ;

Bahwa menurut ketentuan Akta Perikatan Untuk Jual Beli tanggal 17 Desember 1998, Pasal 6 berbunyi: "kewajiban kedua belah pihak setelah Sertifikat- sertifikat tersebut selesai dan diterima oleh kedua belah pihak masing-masing melaksanakan pemindahan haknya di hadapan Notaris/PPAT di wilayah masing-masing" ;

Bahwa kenyataannya Tergugat-tergugat tidak saja menunda-nunda pelaksanaan penyerahan Sertifikat dan balik nama, akan tetapi juga mengirim surat yang isinya "agar

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membeli tanah atas nama Tergugat I seluas 290 m² seharga Rp 159.500.000,00 (seratus lima puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah), yang letaknya bersebelahan dengan tanah Penggugat di Puncak Resort, juga agar tanah yang seharusnya ditukarkan seluas 342 m² menjadi milik Tergugat I, Tergugat II mengharuskan Penggugat untuk membeli kembali seharga Rp 188.000.000,00 (seratus delapan puluh delapan juta Rupiah), kalau tidak menurut Tergugat II maka rumah tinggal yang telah ditempati oleh Penggugat akan dijual atau digadaikan Tergugat kepada pihak lain (Bukti- P10) ;

Bahwa kemudian Tergugat II tanpa seizin Penggugat telah mengiklankan rumah yang ditempati Penggugat untuk dijual kepada pihak lain melalui iklan di harian Kompas, akibatnya banyak orang yang datang menawar untuk membeli rumah tersebut sehingga mengganggu ketenangan rumah tangga Penggugat;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah menolak melaksanakan pemindahan hak di hadapan Notaris/PPAT seperti yang disepakati dalam pasal 6 Akta Perikatan Untuk Jual Beli, kemudian membuat iklan di harian Kompas mau menjual rumah dan tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat, karena itu Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji ;

Bahwa akibat kelalaian Tergugat-tergugat tersebut, Penggugat menderita kerugian waktu yang untuk setiap harinya berjumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) sejak Tergugat-tergugat menolak menjalankan kewajibannya sampai dibayar lunas ;

Bahwa untuk memaksa Tergugat I dan Tergugat II segera melakukan balik nama dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat, maka Tergugat-tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan sampai Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan balik nama dan menyerahkan Sertifikat Tanah Sengketa kepada Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilusoir), maka dengan ini mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang tetap maupun barang bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu atas :

Sebuah rumah tinggal yang terletak di Jakarta, dengan alamat Batu Ampar II, Perumahan Condet Baru Blok B No.29 Jakarta Timur ;

Sebuah rumah tempat tinggal yang terletak di Jakarta, dengan alamat di Jalan Otista III No.9, Rt. 003/Rw.01, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan mengikat, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan serta merta (uitvoorraad) ;

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

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menyatakan sah dan mengikat Akta Perikatan Untuk Jual Beli tanggal 17 Desember 1998 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menyatakan Tergugat II telah cedera janji (wanprestasi) ;

Menghukum Tergugat-tergugat untuk melaksanakan pemindahan hak atas tanah/rumah terperkara di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah keatas nama Penggugat I ;

Menghukum para Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat tanah HGB No.1543/Cipinang Cempedak atas nama Ny. SALMAH (Tergugat I) kepada Penggugat-penggugat ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi kepada Penggugat-penggugat sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) akibat keterlambatan melaksanakan pemindahan hak atas tanah ke atas nama

Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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

Penggugat I ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) perhari apabila Tergugat I, Tergugat II lalai melaksanakan membalik nama dan atau tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa kepada Peggugat terhitung sejak putusan diucapkan sampai Tergugat I dan Tergugat II melakukan balik nama dan menyerahkan Sertifikat kepada Peggugat ;

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta terlebih dahulu (Uit voorbaar bijvooraad) meski ada upaya verzet, banding, maupun kasasi atau upaya hukum lainnya ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini ;

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

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

Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel)

Bahwa para Peggugat baik dalam posita maupun petitumnya berulang kali hanya mengungkapkan peran dan kerugian yang diderita oleh Peggugat I sedangkan peran maupun kerugian yang diderita oleh Peggugat II sama sekali tidak dijelaskan secara terang dan jelas, berbeda dengan Tergugat II yang beberapa kali sempat dimunculkan perannya dalam gugatan a quo ;

Bahwa oleh karena selain alasan tersebut di atas dan juga ternyata semua perjanjian dibuat hanya oleh dan antara Tergugat I dengan Peggugat I tidak dengan Peggugat II, maka para Tergugat mempertanyakan kepentingan hukum Peggugat II dalam gugatan ini, sehingga menurut para Tergugat, gugatan dengan posita yang tidak dapat menghubungkan antara kepentingan hukum seseorang dengan petitum gugatan merupakan gugatan yang kabur dan harus

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

dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat telah menyangkal dalil- dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Bahwa mohon agar segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh para Penggugat Rekonvensi Dalam Pokok Perkara mutatis mutandis dianggap termuat kembali Dalam Rekonvensi ;

Bahwa para Penggugat Rekonvensi adalah pasangan suami istri yang memiliki sebidang tanah dan bangunan yang setempat dikenal beralamat di Jalan Otista III No.9 Rt. 003 Rw. 01, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur namun secara resmi telah diatasmamakan ke Penggugat Rekonvensi I sebagaimana teregister dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1543/Cipinang Cempedak yang telah ditingkatkan statusnya menjadi SHM No. 902/Cipinang Cempedak ;

Bahwa Tergugat Rekonvensi I adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan villa yang setempat dikenal beralamat di Jalan Rinjani No.2, Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat ;

Bahwa para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi bersepakat untuk melakukan tukar guling terhadap bidang tanah- tanah tersebut di atas dengan tambahan dari Tergugat Rekonvensi berupa uang sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) saja, kesepakatan mana kemudian dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didaftarkan pada Kantor Notaris Maman Suhirman Martamihardja, S.H. register No. 46/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998 ;

Bahwa dalam PPJB tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi I menyatakan bidang tanah dan bangunan villa yang akan ditukargulingkan adalah milik Tergugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No. 070/PSA/XI/97 tertanggal 29 November 1997

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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

yang dibuat oleh dan antara Tergugat Rekonvensi I dengan PT. Puncak Resort International. (Vide diktum "Menerangkan" halaman 2 alinea 1 dan Pasal 8 halaman 3 PPJB tertanggal 17 Desember 1998) ;

Bahwa selanjutnya sebagaimana tertuang dalam halaman 1 Lampiran II PPJB No.070/PSA/XI/97 a quo terlihat dengan jelas Tergugat Rekonvensi I dalam membeli dan melunasi tanah dan bangunan villa miliknya tersebut adalah dengan melalui KPR Bank Lippo Cabang Gatot Subroto yang akan habis masa cicilannya pada tanggal 27 Desember 1998 ;

Bahwa fakta hukum tersebut di atas pernah dijelaskan oleh para Penggugat kepada para Tergugat bahwasanya selambat-lambatnya 10 hari setelah penandatanganan PPJB tertanggal 17 Desember 1998, pembayaran cicilan villa milik Penggugat akan berakhir. Selain itu Penggugat I juga menjelaskan bahwasanya penandatanganan PPJB tertanggal 17 Desember 1998 dan dasar kepemilikan villa Penggugat tersebut semata-mata hanya berdasarkan pada PPJB No. 070/PSA/XI/97. (Vide pasal 8 PPJB tertanggal 17 Desember 1998) ;

Bahwa pada saat penandatanganan PPJB tanggal 17 Desember 1998 para pihak mengetahui bahwasanya terhadap masing-masing tanah yang akan dijadikan obyek tukar guling tersebut belum dibuatkan tanda hak berupa sertifikat, sehingga kemudian dalam butir 6 PPJB a quo ditentukan kepada para pihak agar segera mengurus sertifikat masing-masing dan apabila sertifikat- sertifikat tersebut selesai, kedua belah pihak diharuskan untuk melaksanakan pemindahan haknya di hadapan Notaris/PPAT di wilayah masing- masing ;

Bahwa kemudian pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1543/Cipinang Cempedak yang telah ditingkatkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik No. 902/Cipinang Cempedak atas nama Penggugat Rekonvensi I telah selesai pembukuan dan penerbitannya pada tanggal 27 Mei 1999, sedangkan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1976/Sukanagalih milik Tergugat Rekonvensi I telah

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

selesai pembukuan dan penerbitannya pada tanggal 31 Maret 1999 ;

Sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 6 PPJB tanggal 17 Desember 1998, seyogianya setelah sertifikat milik para Penggugat Rekonvensi selesai pengurusannya, maka pertukaran sertifikat dan pemindahan hak di hadapan Notaris/PPAT di wilayah masing-masing dapat segera dilaksanakan ;

Bahwa namun demikian ternyata setelah pengurusan sertifikat milik para Penggugat Rekonvensi selesai pengurusannya, Tergugat Rekonvensi I tidak dapat memberikan sertifikatnya dengan alasan sertifikat milik Tergugat Rekonvensi tidak berada dalam penguasaannya, melainkan dalam penguasaan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto sebagai Jaminan dari Surat Pengakuan Hutang No. 243/SPU/RO.GSB/XI/97- SEN yang dibuat oleh dan antara Tergugat Rekonvensi I dengan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto, yang mana perjanjian pembayaran hutang tersebut baru akan berakhir pada tanggal 13 Januari 2001 ;

Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah memberitahukannya kepada Penggugat Rekonvensi baik secara lisan maupun tertulis mengenai penandatanganan Surat Pengakuan Hutang No. 243/SPU/RO.GSB/XI/97- SEN yang dibuat oleh dan antara Tergugat Rekonvensi I dengan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto di atas ;

Bahwa yang diketahui oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam PPJB tertanggal 17 Desember 1998, dasar hukum kepemilikan Tergugat Rekonvensi I terhadap bidang tanah dan bangunan villa adalah PPJB No.070/PSA/XI/97 yang dalam lampiran II dengan jelas disebutkan pelunasan bidang tanah dan bangunan villa milik Tergugat Rekonvensi I akan berakhir pada tanggal 27 Desember 1998 atau 10 hari setelah penandatanganan PPJB tanggal 17 Desember 1998. Atau dengan kata lain, dalam PPJB No. 46/W/1998 tertanggal 17 Desember 1998 yang menjadi dasar perjanjian tukar guling antara bidang tanah milik

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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

Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, sarna sekali tidak terungkap adanya Surat Pengakuan Hutang yang dibuat oleh dan antara Tergugat Rekonvensi dengan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto, yang terungkap adalah pelunasan tanah dan bangunan villa akan berakhir pada tanggal 27 Desember 1998 ;

Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi quod non memberitahukan dengan jelas dan terang dalam PPJB tanggal 17 Desember 1998 mengenai masa pembayaran hutangnya yang baru akan berakhir pada tanggal 13 Januari 2001 berdasarkan Surat Pengakuan Hutang di Bank Lippo Gatot Subroto, maka niscaya PPJB tanggal 17 Desember 1998 tidak akan pernah ditandatangani oleh Peggugat Rekonvensi, meskipun sertifikat atas tanah dan bangunan villa tersebut telah selesai pembuatannya, karena akan sangat tidak fair bagi para Peggugat Rekonvensi, apabila Tergugat Rekonvensi I bersama keluarganya telah dapat menduduki rumah para Peggugat Rekonvensi lengkap dengan sertifikatnya, sementara Peggugat Rekonvensi harus menunggu kurang lebih 3 tahun untuk mendapatkan sertifikat villa, ditambah lagi dalam masa tunggu itu para Tergugat dicekam perasaan khawatir cicilan villa yang akan dibayar Tergugat Rekonvensi mengalami masalah. Atas dasar itulah menjadi sangat beralasan apabila kemudian Peggugat Rekonvensi tidak berkenan untuk melanjutkan PPJB No. 46/W/1998 tertanggal 17 Desember 1998 yang didaftarkan pada kantor Notaris Maman Suhirman, SH. ;

Bahwa oleh karena Peggugat Rekonvensi tidak berkenan lagi untuk melanjutkan PPJB tertanggal 17 Desember 1998 tersebut kemudian Peggugat Rekonvensi menawarkan beberapa pilihan kepada para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

Apabila Tergugat Rekonvensi masih berkenan Untuk memiliki rumah milik Peggugat Rekonvensi maka Peggugat Rekonvensi menawarkan kepada Peggugat untuk

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)



membayar kembali villa milik Tergugat Rekonvensi yang telah dikuasai Penggugat Rekonvensi, ditambah dengan sebidang tanah di sebelah villa milik Tergugat Rekonvensi yang telah dikuasai Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp 347.500.000,00 (tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) saja. Hal ini berarti sama saja dengan Tergugat Rekonvensi membeli rumah Penggugat Rekonvensi dengan barga dibawah pasaran pada saat itu yaitu hanya sebesar Rp 697.500.000,00 (enam ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) saja. Atau

PPJB tertanggal 17 Desember 1998 tidak dilanjutkan dan semua dikembalikan seperti sediakala dengan beban biaya yang ada ditanggung oleh para Penggugat Rekonvensi. Hal ini berarti Penggugat Rekonvensi dapat mengalihkan rumah tersebut kepada pihak lain dengan cara apapun juga ;

Berdasarkan atas tawaran tersebut di atas ternyata Penggugat tidak memberikan respons apapun ;

Bahwa atas dasar tindakan Tergugat Rekonvensi I yang tidak dapat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1976/Sukanagalih miliknya kepada Penggugat Rekonvensi tepat pada waktunya sebagaimana diamanatkan pasal 6 PPJB No. 46/W/1998 tanggal 17 Desember 1998, maka tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas dikategorikan sebagai tindakan ingkar janji, yang menimbulkan suatu kerugian baik secara materiil maupun immateriil dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana terinci sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Bahwa terhitung sejak bulan Oktober 1998 sampai dengan saat ini rumah milik Penggugat Rekonvensi telah ditempati selama kurang lebih 9 tahun oleh Tergugat Rekonvensi. Apabila rumah tersebut dikontraskan kepada orang lain maka Penggugat Rekonvensi berkesempatan untuk mendapatkan uang sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta Rupiah) saja pertahunnya, sehingga saat ini jelas Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta Rupiah) saja ;

Kerugian Immateriil :

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi serta berulangkalnya Penggugat Rekonvensi dilaporkan maupun digugat, padahal para Penggugat Rekonvensi tidak merasa dirinya bersalah, jelas telah memberikan tekanan secara psikologis terhadap para Penggugat Rekonvensi, untuk itu Penggugat Rekonvensi merasa telah dirugikan, yang apabila dinominalkan kerugian tersebut senilai dengan uang sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) saja ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sewajarnya juga apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus perkara ini selain menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi) serta bersedia membatalkan PPJB yang didaftarkan pada kantor Notaris Maman Suhirman, S.H. register No. 46/W/1998 tertanggal 17 Desember 1998, akan tetapi juga dapat meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Penggugat Rekonvensi yang saat ini dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi setempat dikenal beralamat di Jalan Otista III No.9 Rt. 003 RW. 01, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1543/Cipinang Cempedak yang telah ditingkatkan statusnya menjadi SHM No. 902/Cipinang Cempedak ;

Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi memiliki kepentingan yang sangat mendesak terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi yang saat ini dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi maka sudah seharusnya pula apabila Majelis Hakim dapat memerintahkan Tergugat Rekonvensi

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

dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tersebut segera setelah putusan pengadilan ini dibacakan, yang apabila hal itu tidak dilakukan maka Tergugat Rekonvensi diharuskan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) saja untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ;

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi telah mendalilkan bahwasanya terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otista III No.9 Rt. 003 Rw. 01 adalah milik para Penggugat Rekonvensi berdasarkan sebuah PPJB tertanggal 17 Desember 1998, maka sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000 butir 1 yang menyatakan "Putusan serla merta hanya dapat dilaksanakan terhadap gugatan yang didasarkan pada buki otentik yang tidak dibantah kebenarannya", mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk dapat menjatuhkan putusan serta merta (Uitvoerbaar bijvoorrcad) ;

Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Menyatakan tindakan para Tergugat Rekonvensi yang tidak dapat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangun No. 1976 tepat pada waktunya sesuai ketentuan Pasal 6 PPJB tertanggal 17 Desember 1998 adalah tindakan Ingkar Janji (Wan Prestasi) ;

Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 46/W/1998 tertanggal 17 Desember 1998 yang didaftarkan pada kantor Notaris Maman Suhirman Martamihardja. SH. ;

Meletakkan Sita Jaminan (Canservatoir Beslag) terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Otista III No.9 Rt. 003 RW. 01. Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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

Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal beralamat di Jalan Otista III No. 9 Rt. 003 RW. 01. Kelurahan Cipinang Cempedak,,Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur dan menyerahkannya kepada para Penggugat Rekonvensi ;

Memerintahkan para Penggugat Rekonvensi dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan bidang tanah yang setempat dikenal beralamat di Jalan Rinjani No.2. Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur Jawa Barat dan menyerahkannya kepada para Tergugat Rekonvensi ;

Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta Rupiah) saja ;

Memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) saja untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan, sejak putusan ini dibacakan sampai dengan para Tergugat Rekonvensi menjalankan isi putusan a quo ;

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain termasuk namun tidak terbatas pada verzet banding kasasi dan atau penijauan kembali ;

Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan a quo ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Eaquo Et Bono)

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 63/Pdt. G/2007/PN. Jkt. Tim. tanggal 05 September 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

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

Menolak eksepsi Tergugat I, II ;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat I, II untuk sebagian ;

Menyatakan sah dan mengikat Akta Perikatan Untuk Jual Beli tanggal 17 Desember 1998 antara Penggugat-penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menyatakan Tergugat II telah cidera janji (wanprestasi) ;

Menghukum Tergugat-tergugat untuk melaksanakan pemindahan hak atas tanah rumah terpekerja di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah ke atas nama Penggugat I ;

Menghukum para Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat tanah HGB No.1543/Cipinang Cempedak yang sekarang menjadi SHM No.902/Cipinang Cempedak atas nama SALMAH (Tergugat I) kepada Penggugat-penggugat ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi kepada Penggugat-penggugat sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) akibat keterlambatan melaksanakan pemindahan hak atas tanah ke atas nama Penggugat I ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 194.000,00 (seratus sembilan puluh empat ribu Rupiah) ;

Menolak gugatan Penggugat I, II untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi ;

Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan Rekonvensi ini sebesar N I L I ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 411/PDT/2008/PT. DKI tanggal 19 Desember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pemanding

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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

pada tanggal 06 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Juli 2009) diajukan permohonan kasasi secara pada tanggal 16 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 411/PDT/2008/PT.DKI. Jo. No. 63/Pdt. G/2007/PN. Jkt. Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juli 2009 ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 1 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 10 Maret 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Judex Facti Tidak Cermat Dalam Memeriksa Alat Bukti Surat Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/W/1998 (DUPLO) Jo. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97, Sehingga Judex Facti Salah Dalam Menentukan Keputusan Dan Menerapkan Hukum ;

Bahwa hubungan hukum yang terjadi oleh dan antara para Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi HANYALAH berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998, yang mana didalamnya mengatur agar para pihak melakukan pertukaran dan serah terima sertifikat, segera setelah sertifikat masing-masing selesai pengurusannya menjadi sertifikat hak atas nama masing-masing pihak ;



Bahwa adapun dasar kepemilikan para Termohon Kasasi atas bidang tanah dan bangunan villa yang disampaikan secara lisan kepada para Pemohon Kasasi dan DICANTUMKAN PULA ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 17 Desember 1998, HANYALAH Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97, yang dibuat oleh para Termohon Kasasi dengan pihak PT. Puncak Resort Internasional ;

Bahwa berdasarkan klausul pada halaman 1 lampiran II Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97 yang diperkuat dengan keterangan para Termohon Kasasi kepada para Pemohon Kasasi sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998 ditandatangani, diketahui cicilan atas villa milik para Termohon Kasasi akan selesai pada tanggal 27 Desember 1998 ;

Bahwa dengan demikian satu-satunya informasi yang diketahui oleh para Pemohon Kasasi mengenai hak dan kewajiban para Termohon Kasasi terhadap PT. Puncak Resort International terkait bidang tanah dan bangunan villa, HANYALAH apa yang tertera dan tertulis di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97, yang mana di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97 tersebut *tidak ada satu klausulpun* yang secara terang dan jelas menerangkan tentang keharusan bagi para Termohon Kasasi untuk mengagunkan Sertifikat bidang tanah dan bangunan villa kepada Bank Lippo Cabang Gatot Subroto ;

Bahwa sehingga berdasarkan apa yang tertulis di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 070/PSA/XI/97 yang diperkuat dengan keterangan dari para Termohon Kasasi, adalah sangat wajar apabila kemudian para Pemohon Kasasi beranggapan atau mengambil kesimpulan bahwasanya cicilan atas villa milik para Termohon Kasasi akan selesai pada tanggal 27 Desember 1998, dan segera setelah itu pertukaran masing-masing sertifikat

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilaksanakan ;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1543/Cipinang Cempedak atas nama Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat I yang telah ditingkatkan, telah selesai pembukuan dan penerbitannya pada tanggal 27 Mei 1999 sedangkan Sertifikat HGB No. 1976/Sukanagalih atas nama Siti Fatonah (Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Penggugat I) telah selesai pembukuan dan penerbitannya pada tanggal 31 Maret 1999. Sehingga seharusnya setelah proses penerbitan sertifikat atas nama para Pemohon Kasasi selesai, maka pertukaran sertifikat dapat dilakukan oleh dan kepada para pihak ;

Bahwa adapun apabila merujuk pada ketentuan pasal 6 PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998, dengan jelas tergambar perintah pelaksanaan pertukaran masing-masing sertifikat harus dilakukan segera setelah pembuatan sertifikat selesai, Tidak Ada Klasul Atau Ketentuan Apapun Baik Secara Tersurat Maupun Tersirat dalam PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tersebut yang Mengatur Pertukaran Sertifikat dilakukan Setelah Masa Kredit Selesai ;

Dalam hal ini pertukaran tidak dapat terlaksana, oleh karena TERNYATA sertifikat milik para Termohon Kasasi masih dalam status agunan dan masih berada dalam penguasaan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto ;

Bahwa perlu dicatat dan digaris bawahi adalah sebelum para Termohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi membuat dan menandatangani PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998, para Termohon Kasasi telah membuat dan menandatangani terlebih dahulu Akta Jual Beli villa No. 282/91/PCT/1998 tertanggal 26 Juni 1998 (Vide bukti Penggugat No. P-14), yang berarti seharusnya para Termohon Kasasi dapat memasukkan informasi mengenai keberadaan Akta Jual Beli No. 282/91/PCT/1998 tertanggal 26 Juni 1998 a quo ke dalam

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

PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998, namun hal itu tidak dilakukan oleh para Termohon Kasasi ;

Bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, perlu kiranya juga dipertimbangkan bukti para Pemohon Kasasi No. T/PR-4 tentang Pengakuan Hutang No. 243/SPU/RO/GSB/XI/97- SEN tertanggal 29 November 1997, yang juga telah dibuat dan ditandatangani oleh para Termohon Kasasi dengan pihak Bank Lippo Cabang Gatot Subroto para Termohon Kasasi. Keberadaan dokumen inipun tidak pernah diinformasikan baik secara lisan maupun tertulis di dalam PPJB No.046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998 yang dibuat oleh dan antara para Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah terlihat dengan sangat jelas bahwa sesungguhnya para Termohon Kasasi sejak awal telah beritikad tidak baik, tidak hanya terhadap para Pemohon Kasasi melainkan juga terhadap PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998;

Bahwa disini pula salah satu letak kesalahan Majelis Hakim Judex Facti yang sama sekali tidak mempertimbangkan hal-hal yang seharusnya tercantum di dalam PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) yaitu Akta Jual Beli villa No. 282/91/PCT/1998 tertanggal 26 Juni 1998 dan Surat Pengakuan Hutang No. 243/SPU/RO/GSB/XI/97- SEN tertanggal 29 November 199, yang mana kesemuanya itu seharusnya diketahui secara terang dan jelas oleh para Pemohon Kasasi ;

Bahwa dengan demikian, sangat wajar apabila para Pemohon Kasasi tidak lagi berniat untuk melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan justru para Termohon Kasasilah yang seharusnya dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji, karena nyata- nyata telah berusaha menutupi keadaan sebenarnya tentang tenggang

Hal. 19 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010

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)



waktu penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap Bank Lippo Cabang Gatot Subroto ;

Bahwa adalah sangat keliru apabila kemudian berdasarkan argumentasi yuridis di atas, Judex Facti baik Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam seluruh pertimbangan hukumnya hanya mempertimbangkan masalah tukar tambah antara para Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi yang telah selesai dengan adanya penyerahan uang sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta Rupiah) dan telah selesai pula pengurusan sertifikat masing-masing pihak, Tanpa Melihat Dan Mempertimbangkan Lagi Tentang Kapan Waktu seharusnya pertukaran itu terjadi Berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual beli No.046/W/1998 (Duplo) tertanggal 17 Desember 1998 yang Merupakan Undang-undang Bagi para Pembuatnya ;

Judex Facti Tidak Cermat Dalam Memeriksa Keterangan Saksi Berry Cornelius Tan, Sehingga Judex Facti Salah Dalam Menentukan Keputusan Dan Menerapkan Hukum ;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah dengan serta merta mengquod pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Timur khususnya mengenai keterangan Saksi dari Herry Cornelius Tan yang menyatakan "Pernah memberitahukan kepada para Pembanding/Pemohon Kasasi mengenai jatuh tempo pembayaran cicilan adalah tanggal 31 Januari 2001 ;

Bahwa keterangan Saksi sebagaimana yang dapat dilihat dalam putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur Halaman 25 alinea 3 garis 3, dengan jelas mengatakan "Bahwa setelah sertifikat atas nama Penggugat I (Terbanding I/Termohon Kasasi I) keluar, langsung diberikan kepada Bank Lippo sebagai jaminan KPR" ;

Bahwa dari keterangan tersebut di atas harus diartikan, para Termohon Kasasi baru menyerahkan sertifikat milik mereka kepada Bank Lippo Cabang Gatot Subroto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah tanggal 31 Maret 1999, yang seharusnya berdasarkan ketentuan pasal 6 PPJB No. 046/W/1998 (DUPLO) tertanggal 17 Desember 1998, di atas tanggal 31 Maret 1999, para Termohon Kasasi harus menyerahkan sertifikat a quo kepada para Pemohon Kasasi ;

Bahwa selain itu kesaksian Herry Cornelius Tan yang menyatakan "para Pemohon Kasasi mengetahui tentang perjanjian KPR yang dibuat oleh para Termohon Kasasi dengan PT Puncak Resort", jelas sangat bertentangan dengan kenyataan yang terjadi dan logika akal sehat, satu dan lain hal apabila benar quod non Saksi telah memberitahukan hal tersebut kepada para Pemohon Kasasi, lalu mengapa Saksi tersebut tidak sekaligus memberitahukan, bahwasanya atas bidang tanah villa milik para Termohon Kasasi juga telah dibuatkan suatu Akta Jual Beli No. 282/91/PCT/1998 tertanggal 26 Juni 1998, mengingat akta jual beli a quo dibuat dan ditandatangani 6 (enam) bulan sebelum para Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi menandatangani PPJB No. 046/W/1998 tertanggal 17 Desember 1998 ;

Bahwa adalah sangat bertentangan dan bertolak belakang apabila fakta yuridis di atas dibandingkan dengan pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Timur halaman 25 alinea 4 dst...(yang telah diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta), yang semata-mata hanya mempertimbangkan alat bukti dan keterangan satu-satunya saksi, yang menyatakan para Termohon Kasasi telah melakukan pelunasan terhadap Bank Lippo Cabang Gatot Subroto ;

Bahwa dengan demikian Judex Facti tidak melihat dan tidak pula mempertimbangkan dan menggali lagi suatu kenyataan dan fakta hukum tentang "Pembayaran yang dilakukan para Termohon Kasasi kepada Bank Lippo Cabang Gatot Subroto sesungguhnya tidak terkait langsung dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 046/W/1998 (Duplo) tertanggal

Hal. 21 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Desember 1998 yang dibuat oleh dan antara para Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi, melainkan juga terbukti hubungan hukum diantara para Termohon Kasasi dengan Bank Lippo Cabang Gatot Subroto sama sekali tidak diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi, baik oleh para Termohon Kasasi maupun oleh Saksi Herry Cornelius Tan" ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum, para Tergugat terbukti tidak melaksanakan pemindahan hak di hadapan Notaris/PPAT sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perikatan Jual beli (Pasal 6) tanggal 17 Desember 1998 tanpa alasan, sedangkan pihak Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : NY. SALMAH dan AHMAD FAUZI, tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **1. NY. SALMAH** dan **2. AHMAD FAUZI**, tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2011 oleh H. M. Imron Anwari, S.H., Sp.N., M.H. Ketua Muda Urusan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H.,M.H. dan H. Suwardi, S.H., M.H. 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 dibantu oleh Misnawaty, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim- Hakim Anggota :
K e t u a :

Biaya- biaya :	Panitera
Pengganti :	
1. M e t e r a iRp.	6.000,00
2. R e d a k s iRp.	5.000,00
3. Administrasi kasasiRp.	489.000,00 +
JumlahRp.	500.000,00

Hal. 23 dari 18 hal. Put. No. 1220
K/Pdt/2010