



P U T U S A N
Nomor 2145 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. SUHAEMI ZAKIR, bertempat tinggal di Dukuh RT 4/5, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rinaldi S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jiban II Nomor 7, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

L a w a n:

1. **TJAY YOKY**, bertempat tinggal di Jalan Kartini IV Dalam Nomor 16, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Paskalina Alwidin, Bsc, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Ki Hajar Dewantara, Komplek Ruko Golden 8 Blok G/18, Gading Serpong, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2015;
2. **PPAT SYAMSUL FARYETI**, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 30, Nomor 28 Cimanggis Depok;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I Rekonvensi/ Terbanding dan Terbanding I dan II;

D a n:

1. **NOTARIS MUHAMMAD ALI, S.H.,M.Kn.**, beralamat di Jalan Raya Bojongsari Nomor 22 Sawangan Depok;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, berkedudukan di Jalan Boulevard, Sektor Anggrek, Komplek Perkantoran, Kota Kembangan, Depok;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II Konvensi/Turut Tergugat II, III Rekonvensi/Terbanding I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Gugatan Penggugat ini terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, dengan unsur-unsurnya sebagai berikut:
 - Adanya perbuatan;
 - Adanya perbuatan melawan hukum;
 - Adanya pelaku;
 - Adanya kerugian dari korban;
 - Adanya hubungan causalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
2. Penggugat adalah pemegang Hak Milik Tanah Nomor 1082/Pondok Petir;
3. Tergugat I adalah pihak pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 08/2013;
4. Tergugat II adalah pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 08/2013;
5. Turut Tergugat I adalah pihak yang membuat perjanjian kesepakatan Jual Beli Nomor 17/2012;
6. Turut Tergugat adalah pihak yang mencatatkan bidang tanah di Sertifikat Nomor 1082/Pondok Petir, atas nama Suhaemi Zakir;
7. Bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat I akan mencatatkan transaksi jual beli tanah di dalam akta jual beli melalui Tergugat II, sesuai kesepakatan Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 17/2012, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat mengakui sudah menerima sejumlah uang dari pihak Tergugat I, namun pembayaran uang itu belum mencapai apa yang telah disepakati;
9. Bahwa dalam dinamikanya, antara Penggugat dan Tergugat I sering terjadi perselisihan terkait kesepakatan yang ada, sehingga Penggugat beberapa kali mengajukan *adendum* terkait Perjanjian

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



Kesepakatan Jual Beli Nomor 17/2012, namun tidak tercapai kesepakatan juga;

10. Bahwa akibat dari adanya perselisihan yang tak berujung, maka proses pembuatan akta jual beli melalui Tergugat II menjadi tertunda, yang ditandai dengan belum ditanda-tanganinya akta jual beli *a quo* oleh isti dari Penggugat;
11. Bahwa Penggugat melihat adanya indikasi iktikad buruk dari pihak Tergugat I;
12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memalsukan tandatangan istri dari Penggugat, di dalam Akta Jual Beli Nomor 08/2013;
13. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materil sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang merupakan kerugian akibat kekurangan pembayaran sesuai kesepakatan;
15. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian imateril sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang merupakan kerugian akibat pembayaran jasa advokat, kerugian kehilangan kesempatan berusaha, biaya rumah sakit akibat stres dan depresi dan lainnya;
16. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor 08/2013 yang dibuat oleh Tergugat II, harus dinyatakan batal demi hukum;
17. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah sepatutnya Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 17/2012 yang buat oleh Turut Tergugat I, harus dinyatakan batal demi hukum;
18. Bahwa Penggugat sangat beriktikad baik untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I;
19. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan pada bukti akta otentik, maka Penggugat memohon permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yang syarat-syaratnya sudah terpenuhi sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Penggugat siap untuk menyerahkan jaminan seperti yang diamanatkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Mengingat tindakan Para Tergugat yang melawan hukum membuktikan Para Tergugat merupakan pihak yang tidak beriktikad baik dan cenderung manipulatif, wajar pulalah secara hukum Penggugat memohon membebani Para Tergugat dengan uang paksa sebagai jaminan agar Para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi kerugian materil Penggugat secara tanggung renteng sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi kerugian imateril Penggugat secara tanggung renteng sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 08/2013 yang dibuat oleh Tergugat 2, batal demi hukum;
6. Menyatakan Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 17/2012 yang buat oleh Turut Tergugat I, batal demi hukum;
7. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan ini;
8. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta, walau ada *verzet*, banding, atau kasasi dari Para Tergugat;
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per harinya, apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;

Subsida: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat *error in objecto*.

Halaman 4 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



Bahwa Penggugat Konvensi di dalam posita gugatan menyatakan pemegang hak milik atas sebidang tanah Nomor 1082/Pondok Petir, tidak menyebutkan secara jelas luas objek sengketa, dan tanah tersebut terletak dimana?, dengan batas-batas tanah yang secara rinci harus dijelaskan dalam gugatannya sebagai berikut:

a. Letak dan luas objek bidang tanah *a quo*:

Bahwa Penggugat Konvensi tidak menyebutkan secara jelas dalam posita gugatannya tentang dimana persisnya letak objek tanah *a quo*, dan berapa luas objek tanah *a quo*, serta batas-batas tanah *a quo*, sehingga selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dinyatakan : “Bahwa gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam *fundamentum petendi* surat gugatannya harus jelas disebutkan batas-batas tanah yang disengketakan, bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan secara jelas dan rinci dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut *error in objecto* sehingga dengan demikian maka gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima”;

b. Bahwa Penggugat Konvensi tidak menyebutkan secara jelas dan tegas dimana daerah yang menjadi objek perkara ini, padahal jika menyangkut letak atas lokasi tanah sebagai objek perkara harus menyebutkan secara jelas dan tegas tentang dimana letak tanah tersebut misalnya jalan apa?, Nomor berapa?, Kelurahan dan Kecamatan apa?, Kabupaten atau Kotamadya apa? semua harus jelas dan terang dijelaskan dalam surat gugatan dan hal tersebut selaras dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1943 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, “jika Penggugat Konvensi alpa mengenai hal tersebut maka gugatan dinyatakan *error in objecto*”;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat Konvensi atau menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).



Bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas, dan kabur serta cacat formil yaitu Penggugat Konvensi dalam menyusun surat gugatan sangat tidak terstruktur, tidak terarah dengan baik layaknya suatu pengajuan gugatan sehingga nampak jelas kekurangannya. Bahwa hal ini dapat disimak, dicermati dalam menerangkan paralog tentang objek yang disengketakan tidak tersusun dengan baik dan benar, serta tidak menguraikan peristiwa hukum dalam gugatan Penggugat Konvensi menguraikan peristiwa hukum dalam hal gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi baik dalam posita maupun *petitum* gugatan, dan Penggugat Konvensi tidak mendukung dengan bukti otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara. Penggugat Konvensi dengan iktikad tidak baik, dan sangat mengada-ngada dalam menceritakan peristiwa hukum antara objek hukum yang memiliki hubungan hukum dengan objek hukum yang dipermasalahkan; Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi tidak dapat menguraikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan telah dilakukan oleh Tergugat 1 Konvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dan oleh sebab itu Tergugat 1 Konvensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi harus ditolak;

3. Gugatan dilakukan dengan licik (*exception doli parahe in sintis*).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya dilakukan dengan licik sebagaimana pada point 8, point 11, dan point 18, bahwa tidak benar kalimat dalam point tersebut, yang benar adalah bahwa Tergugat 1 Konvensi telah melakukan pembayaran sesuai dengan apa yang telah disepakati antara Tergugat I Konvensi dengan Penggugat Konvensi, sesuai dengan luas tanah yang telah diukur ulang sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 7 tahun 2012 tanggal 9 November 2012 di hadapan Notaris Muhammad Ali, S.H.,M.Kn., dan hal tersebut selaras dengan isi Surat Perjanjian Perdamaian tanggal 27 Juni 2013, yang telah ditandatangani oleh Saudara Rinaldi selaku kuasa hukum dari Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa transaksi antara Tergugat 1 Konvensi dengan Penggugat sudah sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah memenuhi syarat administrasi di hadapan Tergugat 2 Konvensi dan Turut Tergugat 1 Konvensi, oleh karena itu tidak ada suatu perbuatan melawan hukum yang



dilakukan oleh Tergugat 1 Konvensi, maka tidak ada alasan apapun dari Penggugat Konvensi untuk membatalkan perjanjian jual beli *a quo* serta membayar ganti kerugian (atau mengembalikan uang kepada Penggugat Konvensi);

Bahwa Tergugat 1 Konvensi selaku pembeli yang beriktikad baik selalu bersikap kooperatif dalam menyelesaikan masalah ini, akan tetapi Penggugat Konvensilah yang mengabaikannya, maka tidak benar Tergugat 1 Konvensi tidak beriktikad baik sebagaimana yang dituduhkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya. Perlu diketahui dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa kuasa hukum Penggugat Konvensi juga merupakan saksi yang mengetahui, serta yang menyaksikan pembayaran atas transaksi jual beli tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I Konvensi mohon agar sudi kiranya Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I Konvensi dalam jawaban pada bagian eksepsi dan dalam pokok perkara dianggap merupakan satu rangkaian dari bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini:

- Bahwa dengan ini Tergugat I Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga untuk selanjutnya Tergugat I Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap H. Suhaemi Zakir selaku Tergugat Rekonvensi, yang beralamat di Jalan Dukuh RT 4/5 Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan;
- Bahwa adapun dasar gugatan Penggugat Rekonvensi adalah berdasarkan peristiwa hukum dan telah menjadi fakta hukum dengan didukung saksi-saksi, dan bukti-bukti surat yang autentik sebagaimana diuraikan di bawah ini:
 1. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam jawaban Konvensi, Penggugat Rekonvensi tidak melakukan suatu perbuatan yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh



karenanya Penggugat Rekonvensi tidak memiliki kewajiban hukum untuk membayar ganti rugi secara material dan immaterial kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam dalil posita dan *petitum* dari Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa objek *a quo* yang diakui milik Tergugat Rekonvensi patut untuk ditolak dan dinyatakan tidak sah menurut hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ini oleh sebab:
 - a. Gugatan dari Tergugat Rekonvensi *error in objecto* dengan tidak menyebutkan secara jelas, dan tegas letak persis tanah yang disengketakan, dengan batas-batas yang jelas atas kepemilikan haknya, sehingga selaras dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1943 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979;
 - b. Gugatan dari Tergugat Rekonvensi adalah kabur, tidak jelas apa yang dimaksud dengan gugatan perbuatan melawan hukum, dan Tergugat Rekonvensi tidak sama sekali menguraikan secara jelas, rinci dan tegas tentang perbuatan melawan hukum seperti apa yang dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi;
 - c. Dalam Pasal 1464 KUHPerdara dinyatakan: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”, bahwa fakta hukumnya Penggugat Rekonvensi telah memberikan pembayaran sejumlah 90% (sembilan puluh persen), dan sisa pembayaran sejumlah 10% (sepuluh persen) telah diserahkan pembayarannya kepada Sdr. Endi Basrul Chaniago, dan Penggugat Konvensi mengembalikan dan minta lebih besar ;

Bahwa kronologis terjadinya jual beli antara Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi selaku penjual dan didukung dengan saksi-saksi, alat bukti adalah sebagai berikut:

1. Bahwa disekitar bulan Februari tahun 2012, bapak Dawud Santoso, dan H. Rohman, mendatangi Penggugat Rekonvensi, ditawarkan sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Bojongsari, Pondok Petir, Depok, seluas lebih kurang 5.500 m² (lima ribu lima ratus meter persegi) atas nama Robert Tantular, dan menurut keterangan bapak Dawud Santoso, tanah tersebut telah dibeli oleh H. Zuhaimi Zakir;
2. Bahwa bapak Dawud Santoso mengajak Penggugat Rekonvensi untuk melihat dan meninjau tanah objek *a quo*;



3. Bahwa kemudian setelah Penggugat Rekonvensi meninjau tanah *a quo*, Penggugat Rekonvensi tertarik dan berminat terhadap tanah *a quo*;
4. Bahwa sekitar bulan April tahun 2012, Penggugat Rekonvensi dipertemukan dengan pemilik H. Zuhaimi Zakir/Tergugat Rekonvensi di lokasi tanah *a quo*, setelah berkenalan Tergugat Rekonvensi menawarkan harga permeter persegi sejumlah Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi pada hari itu, menawar harga kepada Tergugat Rekonvensi untuk permeter persegi sejumlah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), dengan syarat pembayaran tanah *a quo* sesuai dengan hasil pengukuran resmi dari Badan Pertanahan Nasional Depok, yang terakhir dan sesuai dengan fakta ukuran tanah di lapangan;
6. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi menyetujui syarat dari Penggugat Rekonvensi tersebut, namun dengan tambahan syarat dari Tergugat Rekonvensi, dengan memberikan uang muka sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk biaya-biaya: kompensasi sewa pada toko bangunan, membayar janji Tergugat Rekonvensi kepada H. Yusuf, membayar biaya balik nama dari Robert Tantular kepada Tergugat Rekonvensi, bayar pajak-pajak, bayar biaya Notaris;
7. Bahwa akhirnya Penggugat Rekonvensi setuju atas permintaan tersebut, dan harus dibuatkan perjanjian jual beli di hadapan Notaris;
8. Bahwa keesokan harinya Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi melalui telephon, dan Tergugat Rekonvensi menyatakan belum bisa diputuskan, karena Tergugat Rekonvensi masih bermasalah dengan perantaraanya menyangkut komisi;
9. Bahwa dua minggu kemudian Tergugat Rekonvensi bersama bapak Mujiono, dan bapak Dawud Santoso datang ke kantor Penggugat Rekonvensi, di Tangerang untuk membicarakan kelanjutan soal jual beli tanah *a quo*;
10. Bahwa selama dua minggu tersebut Penggugat Rekonvensi menerima informasi dari bapak Dawud Santoso, menerima telpon dari pihak-pihak diantaranya bahwa tanah *a quo* banyak masalah terutama dari bapak Iswandi, dan dari bapak Mujiono, dan diingatkan harus berhati-hati;
11. Bahwa karena mendengar informasi tersebut, maka Penggugat Rekonvensi dikala kedatangan Tergugat Rekonvensi bersama-sama bapak Mujiono, bapak Dawud Santoso, mengatakan bersedia untuk memberikan uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut, namun dengan syarat harus dapat dibalikan nama kepada Penggugat Rekonvensi, untuk menghindari Tergugat Rekonvensi sering berubah-ubah, dan sehubungan dengan Penggugat Rekonvensi akan melunasi melalui bank;

12. Bahwa kemudian dibuatkanlah oleh bapak Dawud Santoso, dan bapak Mujiono, konsep perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, duduk bersama di kantor Penggugat Rekonvensi (bukti P-1);

13. Bahwa setelah disepakati konsep kesepakatan perjanjian jual beli tersebut, tidak lama kemudian Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi dengan menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi berubah pikiran dengan meminta uang muka sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dan Penggugat Rekonvensi merasa dan menilai Tergugat Rekonvensi plin plan dan suka berubah-ubah, sehingga Penggugat Rekonvensi menolak hal tersebut;

14. Bahwa setelah itu tidak ada lagi pembicaraan tentang tanah *a quo* selama dua (2) bulan, dan baru pada bulan Juli tahun 2012, H. Rohman menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa utusan dan selaku kuasa dari Tergugat Rekonvensi (bukti P-2), ingin bertemu dengan Penggugat Rekonvensi untuk membicarakan apakah Penggugat Rekonvensi masih berminat atas tanah *a quo* untuk melanjutkannya, dan dijawab oleh Penggugat Rekonvensi bahwa masih berminat asal sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan pada konsep kesepakatan perjanjian jual beli (*vide* bukti P-1);

15. Bahwa disekitar awal Juli tahun 2012, H. Roham dan kuasa dari Tergugat Rekonvensi yaitu Endi Basrul Chaniago mendatangi Penggugat Rekonvensi ke kantor Penggugat Rekonvensi di Tangerang;

16. Bahwa sekali lagi bapak H. Rohman dan kuasa Tergugat Rekonvensi Sdr. Endi Basrul Chaniago menanyakan apakah Penggugat Rekonvensi masih berminat untuk membeli tanah *a quo*, karena Tergugat Rekonvensi sekarang, sedang membutuhkan uang, dan didesak oleh Bank Mutiara, untuk segera membalikan nama dari Robert Tantular kepada Tergugat Rekonvensi (H. Zuhaimi Zakir), dijawab oleh Penggugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi tetap hanya meminta syarat-syarat sesuai apa yang telah disepakati yaitu uang muka sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan akhirnya Penggugat Rekonvensi setuju;

Halaman 10 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



17. Bahwa hal tersebut sinkron dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan : “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, muapun harganya belum dibayar”;
18. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut kemudian Penggugat Rekonvensi bersama-sama Tergugat Rekonvensi mendatangi Notaris dan PPAT Syamsul Faryeti, S.H, di Jalan Dukuh RT 4/5 Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan, yang mana Notaris dan PPAT tersebut adalah yang dipilih dan ditunjuk langsung oleh Tergugat Rekonvensi dan dibuatkanlah Akta Jual Beli Nomor 424 tanggal 07 Agustus 2012, dan pada saat penandatanganan tersebut dihadiri oleh Tergugat Rekonvensi bersama kuasanya Sdr. Endi Basrul Chaniago, H. Rohman, Penggugat Rekonvensi dan ayah dari Penggugat Rekonvensi;
19. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 424 tersebut dilaksanakan, Penggugat Rekonvensi melihat istri dari Tergugat Rekonvensi tidak turut hadir pada saat itu, maka Penggugat Rekonvensi menanyakan dengan tegas dan jelas dan semua saksi mendengarkan pertanyaan kepada M. Eddi Darmawan, S.H, selaku pegawai Notaris dan PPAT Syamsul Faryeti, S.H, sebagai berikut “apakah Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan dan menandatangani transaksi jual beli ini telah mendapat persetujuan dari istri Tergugat Rekonvensi ?, dan dijawab dengan jelas dan tegas oleh Sdr. M. Eddi Darmawan, S.H, bahwa sudah ada surat persetujuan istri Tergugat Rekonvensi pada Notaris dan PPAT;
20. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi membayarkan pajak-pajak pembeli dan penjual dan biaya PPAT, pada saat pembayaran terhadap pajak tersebut harus dilakukan *validasi* sebagai syarat untuk dilakukannya balik nama di BPN Depok, ternyata ditolak dan diharuskan Tergugat Rekonvensi melaksanakan jual beli dengan Robert Tantular dan membalik namakan terlebih dahulu kepada Tergugat Rekonvensi (H. Suhaemi Zakir) (bukti P-3);
21. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi dengan dalih tidak punya uang, maka Tergugat Rekonvensi meminta uang tambahan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (bukti P-4) lagi untuk melaksanakan transaksi antara Robert Tantular dengan Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa setelah dilakukan balik nama kepada Tergugat Rekonvensi, maka jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi segera ditindaklanjuti, namun demikian pada kenyataannya, belum dapat dilaksanakan lagi karena ada pemblokiran dari bapak Bambang (P-5);
23. Bahwa dalam hal ini Penggugat Rekonvensi telah sangat dirugikan dengan adanya peristiwa-peristiwa tersebut;
24. Bahwa kemudian terjadi kesepakatan antara Tergugat Rekonvensi dengan bapak Bambang, dengan dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi akan memberikan tanah seluas 500 m² dari bagian luas tanah *a quo* dan ditambahkan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (bukti P-6);
25. Bahwa setelah selesai permasalahannya Tergugat Rekonvensi dengan bapak Bambang, kembali Tergugat Rekonvensi ingkar janji dengan tidak mau melaksanakan jual beli kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah dituangkan di dalam kesepakatan di bawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
26. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi selaku penjual yang beriktikad buruk, dan selalu melanggar janjinya, maka Penggugat Rekonvensi mengajukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1082, *a quo*, dengan surat tanggal 29 Oktober 2012 dari kuasa hukum Penggugat Rekonvensi (bukti P-7);
27. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi kembali mengutus kuasanya Sdr. Endi Basrul Chaniago untuk mendatangi Penggugat Rekonvensi dengan menanyakan solusi permasalahan tersebut, dan akhirnya disepakati damai dan dituangkan ke dalam Perjanjian Kesepakatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 9 November tahun 2012, di hadapan Notaris Muhammad Ali, S.H., M.Kn.,/ Turut Tergugat I, yang mana isinya sama dengan kesepakatan semula yaitu dengan uang muka menjadi dengan total sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), (bukti P-8) dan luas tanah harus sesuai dengan fakta pengukuran dari BPN Depok, dan Tergugat Rekonvensi bertanggung jawab untuk mengembalikan batas-batas tanah *a quo*;
28. Bahwa kemudian setelah adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 di hadapan Notaris Muhammad Ali, S.H., M.Kn., tanggal 9 November tahun 2012 tersebut, maka akan dilaksanakan balik nama kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah dijanjikan dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 8 tahun 2013 (bukti P-9);

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa kemudian telah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tahun 2012 di hadapan Notaris/PPAT Muhammad Ali, S.H., M.Kn, tanggal 9 November 2012 tersebut, maka akan dilaksanakan balik nama kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah dijanjikan;
30. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya Rinaldi, S.H, menulis surat proposal *addendum* PPJB Nomor 7/2012 dari pihak Suhaemi Zakir/Tergugat Rekonvensi, tanggal 4 Februari 2013 pada butir 1, dengan meminta uang sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) untuk membayar kepada Bank Sumut, atas hutang-hutang Tergugat Rekonvensi (bukti P-10);
31. Bahwa kemudian berdasarkan kesepakatan Penggugat Rekonvensi mengabulkan dan menambah uang muka sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi dengan membukakan Giro Nomor 344157 pada tanggal 21 Februari tahun 2013 dari Bank Permata atas nama Tergugat Rekonvensi (bukti P-11);
32. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi bersama-sama kuasa hukumnya Rinaldi, S.H, Sdr. Endi Basrul Chaniago, dan Turut Tergugat I Konvensi/Notaris Muhamad Ali, S.H., M.Kn, Bapak Dawud Santoso, menuju Bank Permata untuk mencairkan dana tersebut dengan pemindah bukuan langsung ke rekening Tergugat Rekonvensi (bukti P-12);
33. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2013 Penggugat Rekonvensi juga menitipkan sisa pembayaran kepada saudara Endi Basrul Chaniago selaku kuasa Tergugat Rekonvensi, dengan Giro Bank Panin Nomor A-267662 tanggal 24 April 2013, sejumlah Rp342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) (bukti P-13);
34. Bahwa atas pembayaran tersebut Tergugat Rekonvensi menolak, dan muncullah somasi dari Kantor Law Office Rinaldi & Partners selaku kuasa hukum Tergugat Rekonvensi, tanggal 20 Maret 2013 yang isinya: "Pembatalan PKJB Nomor 7/2012 dari pihak Suhaemi Zakir (bukti P-14);
35. Bahwa tak lama kemudian pada tanggal 17 April 2013, kuasa hukum Tergugat Rekonvensi mengirimkan surat perihal pemberitahuan tentang adanya gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi dengan perkara Nomor 67/PDT.G/2013/PN.DPK tanggal 15 April 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1082 atas nama Penggugat Rekonvensi diblokir (bukti P-15);
36. Bahwa dalam agenda sidang mediasi tanggal 27 Juni 2013, telah terjadi kesepakatan perdamaian yang mana Surat Perjanjian Perdamaian Nomor

Halaman 13 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

058/ALW-Ext/Mediasi/PNDEPOK/VI/2013 tanggal 27 Juni 2013, telah ditandatangani oleh kuasa hukum Tergugat Rekonvensi (bukti P-16);

37. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi dengan iktikad buruk kembali mengingkari kesepakatan perdamaian tersebut;

38. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan iktikad buruk yang tidak mau melaksanakan akta jual beli dengan benar dan baik, dan dengan dilakukannya pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1082 atas nama Penggugat Rekonvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan secara materiil, yang telah dengan sengaja dan berlaku sewenang-sewenang kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak dapat melanjutkan usaha pembangunan dan menjual unit-unit bangunan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi sendiri;

39. Bahwa di samping kerugian Penggugat Rekonvensi juga sangat dirugikan secara moril, karena penjualan dari bangunan-bangunan yang dibangun di atas tanah Penggugat Rekonvensi tersebut, terhenti karena pembeli bangunan umumnya membeli dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga membuat Penggugat Rekonvensi merasa sangat dipermalukan dan merusak nama baik dari Penggugat Rekonvensi;

40. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi dapat diperincikan sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Kerugian sebagai akibat tidak dapat dimanfaatkannya tanah milik Penggugat Rekonvensi dari tanggal 15 April tahun 2013, sampai dengan sekarang sebagai berikut:

1. Bahwa di atas objek tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi telah membangun delapan (8) unit Kios seharga masing-masing lebih kurang Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dan sudah terjual sebanyak enam (6) unit dengan diberikan uang panjar sejumlah masing-masing lima juta rupiah (Rp5.000.000,00), dan sejak terhembus berita bahwa tanah *a quo* bersengketa, maka lima (5) orang pembeli membatalkan dan meminta kembali uang tanda jadi tersebut (bukti PR-1), sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat pembatalan tersebut adalah sejumlah $5 \times \text{Rp}400.000.000,00 = \text{Rp}2.000.000.000,00$ (dua miliar rupiah);

2. Bahwa atas dibatalkannya pembelian unit-unit kios tersebut oleh para pembeli, maka Penggugat Rekonvensi menanggung bunga bank yang seharusnya telah dapat Penggugat Rekonvensi lunasi, dengan perbulannya sejumlah Rp35.000.000,00 dan bilamana perkara ini

Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berjalan sampai dengan berkekuatan hukum tetap diperkirakan lebih kurang selama 24 bulan ke depan, maka terhitung dari diajukannya gugatan oleh Tergugat Rekonvensi pada tanggal 9 April 2013 sampai dengan saat sekarang berjalan sembilan (9) bulan, sehingga total kerugian:

- a. Untuk sembilan (9) bulan dari April 2013 sampai dengan Oktober 2013 adalah $9 \times \text{Rp}35.000.000,00 = \text{Rp}315.000.000,00$ (tiga ratus lima belas juta rupiah);
- b. Untuk waktu dari November 2013 sampai dengan memiliki kekuatan hukum tetap diperkirakan adalah $24 \times \text{Rp}35.000.000,00 = \text{Rp}840.000.000,00$ (delapan ratus empat puluh juta rupiah) ;
- c. Total $\text{Rp}315.000.000,00 + \text{Rp} 840.000.000,00 = \text{Rp}1.155.000.000,00$ (satu miliar seratus lima puluh lima juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Kerugian sebagai akibat Penggugat Rekonvensi sangat dipermalukan di hadapan pembeli-pembeli unit bangunan yang dibangun Penggugat Rekonvensi, malu terhadap bank-bank yang memberikan kredit kepada calon pembeli, merusak nama baik Penggugat Rekonvensi, yang apabila dihitung dengan uang setara dengan sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

41. Bahwa sehubungan gugatan rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang kuat, serta didukung oleh saksi-saksi, maka sepatutnya gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini dapat dikabulkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Syamsul Faryeti, S.H., adalah sah dan mengikat bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Kesepakatan Jual Beli Nomor 7/2012, yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Ali, S.H., M.Kn., adalah sah dan mengikat bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum menurut Undang-Undang;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1082 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tjay Yoky adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah penjual yang beriktikad buruk;
7. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mencabut pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1082 atas nama Penggugat Rekonvensi di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok;
8. Membayar kerugian materil dan immateril yang ditimbulkan oleh karena adanya gugatan kepada Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 67/Pdt.G/2013/PN Dpk, tanggal 8 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Syamsul Faryeti, S.H, adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Kesepakatan Jual Beli Nomor 7/2012, yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Ali, S.H., M.Kn., adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;
4. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum menurut Undang-Undang;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1082 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi (Tjay Yoky) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi adalah penjual yang beriktikad tidak baik;

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



7. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selebihnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.016.000,00 (tiga juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 457/Pdt/2014/PT Bdg, tanggal 30 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 09/AKTA.PDT.P/K/2015/PN Dpk, *juncto* Nomor 457/ PDT/2014/PT Bdg, *juncto* Nomor 67/Pdt.G/2013/PN Dpk, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding pada tanggal 3 Juni 2015, kemudian Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 17 Juni 2015;

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, maka 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 ialah:

1. Pemohon Kasasi keberatan putusan *Judex Facti*, karena *Judex Facti* telah salah penerapan hukum terhadap putusan perkara ini;
2. Pemohon Kasasi keberatan putusan *Judex Facti*, karena putusan *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku;
3. Pemohon Kasasi keberatan putusan *Judex Facti*, karena putusan *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

4. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada halaman 6 dan 7 putusan, telah menarik kesimpulan yang salah terhadap fakta-fakta persidangan yang ada;
5. Bahwa pada kesimpulan salah tersebut, disebutkan yang menjadi objek sengketa perkara ini adalah tentang pembayaran jual beli tanah;
6. Bahwa sejatinya objek sengketa perkara ini adalah perbuatan melawan hukum pemalsuan tandatangan istri Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat untuk menghindari sisa pembayaran yang ada;
7. Bahwa kami berkeyakinan *Judex Facti* tidak bersikap profesional, karena telah membuat keputusan yang mengaburkan fakta yang sebenarnya;
8. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar kode etik dan pedoman perilaku Hakim;
9. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar Pasal 5 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi: (3) Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim;
10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan pasal 30 Undang-Undang No. 5 tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
11. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada halaman 7, dinyatakan:
Bahwa pembayaran yang telah diterima pihak penjual (Pembanding) dari pembeli (Terbanding) adalah:
 1. Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 2. Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) T1-11);
Ditambah biaya-biaya pengurusan surat-surat:
 - a. Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) T1-3a;
 - b. Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) T1-3b;
 - c. Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) T-4;
12. Bahwa sejatinya, berdasarkan fakta persidangan, pembayaran yang sudah diterima Penggugat dari Tergugat, sejumlah Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah), bukan Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah);
13. Bahwa kami berkeyakinan *Judex Facti* tidak bersikap profesional, karena telah membuat keputusan yang mengaburkan fakta yang sebenarnya;

Halaman 18 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar kode etik dan pedoman perilaku Hakim;
15. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar Pasal 5 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
16. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
17. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada halaman 9, dinyatakan:
Menimbang, bahwa terkait foto kopi berita acara pemeriksaan laboratoris kriminalistis, foto kopi berita acara dimaksud selain belum ada putusan Pengadilan, juga perihal tanda tangan Hj. Usenih Usman tidak relevan dipermasalahkan, karena Hj. Usenih Usman dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 9 November 2012 juga ikut menandatangani akta dimaksud;
18. Bahwa sejatinya tidak ada tanda tangan Hj. Usenih Usman (istri Penggugat) dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 9 November 2012;
19. Bahwa sejatinya Hj. Usenih Usman (istri Penggugat) tidak ikut tandatangan dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 9 November 2012;
20. Bahwa kami berkeyakinan *Judex Facti* tidak bersikap profesional, karena telah membuat keputusan yang mengaburkan fakta yang sebenarnya;
21. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar kode etik dan pedoman perilaku Hakim;
22. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar Pasal 5 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
23. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
24. Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dan Hj. Usenih Usman;
25. Bahwa persetujuan istri dalam hal pejualan harta benda dalam perkawinan merupakan hal yang wajib dilakukan, karena hal ini amanat dari Pasal 35 Ayat (1) dan Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Halaman 19 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)



26. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah melalaikan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
27. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
28. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
29. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1974 K/PDT/2001, terdapat kaidah hukum: "Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tandatangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari Laboratorium Kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan";
30. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah salah dalam penerapan hukum, karena seharusnya hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik Mabes Polri, sudah cukup sebagai bukti adanya pemalsuan, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1974 K/PDT/2001;
31. Bahwa hasil Laboratorium Forensik Mabes Polri *a quo*, Pemohon Kasasi dapat ketahui dari Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) ke 2, tanggal 21 Mei 2014 (surat asli terlampir dalam memori banding), yang dikeluarkan Polres Kota Depok;
32. Bahwa dari hasil Laboratorium Forensik Mabes Polri dapat diketahui ada pemalsuan tandatangan Hj. Usenih Usman (istri Penggugat/Pemohon Kasasi) di Akta Jual Beli Nomor 8/2013 yang dibuat di hadapan PPAT Syamsul Faryeti yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*;
33. Pemohon Kasasi sudah memohon kepada Majelis Pengadilan Tinggi Jawa Barat, untuk menjadikan hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik ini sebagai pertimbangan utama, bahwa benar telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam perkara ini;
34. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
35. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada halaman 8 dan 9, dinyatakan;
 - Menimbang, bahwa kesepakatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 9 November 2012 telah ditindak lanjuti dengan dilakukannya transaksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli di hadapan PPAT dan terbit Akta Nomor 08/2013 tanggal 11 Januari 2013 (T1-9)

- Menimbang, bahwa akta tentang adanya transaksi jual beli dan akta perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk autentik yaitu dibuat di hadapan PPAT (Pasal 1868 KUHP) dan menurut Pasal 1870 KUHPerdata atau Pasal 165 HIR, suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya;
 - Menimbang, bahwa Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Pembuktian*, terbitan VC. Prakarsa Jakarta tahun 1964 halaman 25 menyatakan: bukti tersebut mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan;
36. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Jual Nomor 7 tanggal 9 November 2012 dan Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013, luas tanah yang menjadi objek jual-beli yang disepakati adalah 5500 meter persegi;
37. Bahwa dalam Akta Kesepakatan Jual Nomor 7 tanggal 9 November 2012 dan Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013 luas tanah yang disepakati jelas tertulis luas tanah sejumlah 5500 meter persegi;
38. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Jual Nomor 7 tanggal 9 November 2012, harga yang disepakati sejumlah Rp 600.000 per meter persegi;
39. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Jual Nomor 7 tanggal 9 November 2012, Penjual akan menerima pembayaran Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah);
40. Bahwa berdasarkan fakta persidangan, pembeli sudah membayarkan sejumlah Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah), sehingga ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
41. Hingga batas waktu yang telah disepakati pembeli tidak juga melunasi kekurangannya;
42. memperhatikan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "jika pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267";
43. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah melalaikan ketentuan Pasal

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

44. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) Akta Kesepakatan Jual Nomor 7 tanggal 9 November 2012, berbunyi : “Bahwa pihak kedua sepakat dan setuju, apabila waktu pelunasan pihak kedua tidak melakukan pembayaran, maka semua uang yang telah diterima pihak pertama tidak akan dikembalikan dan perjanjian ini batal demi hukum”;
45. Bahwa hingga saat ini pelunasan tersebut tidak pernah dibayarkan oleh pihak kedua atau pihak pembeli.
46. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah melalaikan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”;
47. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
48. Bahwa Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013 dinyatakan sah oleh *Judex Facti*;
49. Bahwa dalam Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013, disebutkan para pihak hadir di hadapan PPAT;
50. Bahwa berdasarkan fakta persidangan yang ada, Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013, ditandatangani oleh penjual dan pembeli tidak di hadapan PPAT;
51. Bahwa hal tersebut di atas jelas pelanggaran hukum, yaitu memasukan keterangan palsu;
52. Bahwa putusan *Judex Facti* yang menyatakan Akta Jual Beli 8/2013 tanggal 11 Januari 2013 sah, adalah melanggar hukum yang berlaku;
53. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, Penggugat Konvensi tidak mampu membuktikan adanya pemalsuan tandatangan akta jual beli sehingga akta jual beli adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: H. SUHAEMI ZAKIR tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dimana Pemohon Kasasi/Penggugat dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

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

ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

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



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

Panitera Pengganti,

ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H

Biaya kasasi:

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. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP: 19610313 198803 1 003

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 K/Pdt/2015.



Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP: 19610313 198803 1 003



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

Halaman 26 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)

Halaman 26



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

Halaman 27 dari 24 hal. Put. Nomor 2145 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)

Halaman 27