



P U T U S A N

No. 2986 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. MANSYOER RUSLI,

NY. TITIN YUSTINAWATI, keduanya bertempat di Jalan Patriot, Rt 07, Rw 03, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Fattchurchman, SH.,M.Hum. dan RN. Setya Budi Nugroho, SH.,MH., para Advokat, berkantor di Jl. Guntursari I No. 32-A, Bandung ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. PT BANK PANIN INDONESIA Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan-Jakarta ;

2. KAMARUL AKBAR, bertempat tinggal di Jalan Ciledug No. 113, Garut ;

3. ULYA TRIARINI, SH., PPAT Kabupaten Garut, berkedudukan di Jl. Pasundan No. 117 Garut ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/para Terbanding ;

d a n :

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT, berkedudukan di Jalan Pramuka, Kabupaten Garut ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Garut pada pokoknya atas dalil-dalil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat (Mansyoer Rusli) adalah mantan Wakil Pimpinan Cabang Bank Panin Garut, yang sekarang ini telah dipaksa mundur oleh Direksi PT Bank Panin Indonesia Tbk Pusat (Tergugat I), sebagai akibat dari adanya kehilangan uang sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), yang hingga kini tidak diketahui siapa pelaku pencurian ataupun penggelapan uang di Bank Panin Garut tersebut ;
2. Penggugat (Mansyoer Rusli) sudah bekerja dan mengabdikan diri ke Bank Panin tersebut sejak tahun 26 April 1978, sehingga sampai Penggugat dipaksa mundur dari pekerjaannya tersebut, masa kerja Penggugat sudah mencapai 29 tahun lebih. Adapun kehilangan uang tersebut sebagai akibat adanya kelalaian Tergugat I yang tidak menyediakan tempat penyimpanan uang yang proporsional/layak, dimana uang tersebut disimpan di suatu ruang/gudang bersama-sama dengan bagian kredit menyimpan dokumen, sehingga ke ruang penyimpanan uang tersebut bisa siapa saja masuk dan keluar dengan berbagai macam keperluan, sehingga kehilangan uang tadi sering terjadi dan tidak ada upaya pencegahan walau Penggugat sering menyarankan untuk melaporkan kejadian tersebut ke Pihak Kepolisian, namun selalu dilarang oleh Pimpinan Cabang Bank Panin Garut saat itu dijabat Suhendrik ;
3. Bahwa adanya kehilangan uang di Bank Panin Cabang Garut ini diketahui setelah adanya Team Audit Internal PT Bank Panin Pusat, yang pada tanggal 23 November 2007 mengadakan pemeriksaan/audit terhadap Kantor Bank Panin Cabang Garut, yang akhirnya diketahui bahwa Bank Panin Cabang Garut kehilangan uang seluruhnya berjumlah \pm Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) bahkan kehilangan uang tersebut tetap terjadi, yaitu Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), walau Penggugat & Pimpinan Cabang Bank Panin Garut sudah diberhentikan atau dikeluarkan dari tempat bekerja tanpa alasan yang sah ;
4. Bahwa pada tanggal 29 November 2007, Penggugat (Mansyoer Rusli) dipanggil ke Kantor Pusat Bank Panin Jakarta, di sana Penggugat dipertemukan dengan Bapak Akiat Loekito dan Pimpinan Cabang Bank Panin Garut (Suhendrik). Pada saat itu Penggugat dengan Suhendrik diujani pertanyaan yang bersifat menginterogasi yang dilakukan oleh Akiat Loekito, Lilik Martono, yang dibantu oleh tiga orang tukang pukul berbadan tegap dan besar, dengan tujuan untuk menekan mental dan membuat saya (Penggugat/Mansyoer Rusli) ketakutan, di mana interrogator tersebut salah satunya belakangan diketahui bernama Kianto ;

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada malam itu Jam 20.00 WIB, saya dipaksa untuk membuat surat pernyataan, yang isinya didiktekan, yang memerintahkan dan memaksa saya menulis surat tersebut adalah Sdr. Akiat Loekito, Lilik Martono dan Kianto, karena saking takutnya isi surat tersebut diantaranya adalah Surat Pelepasan Hak milik, dengan latar belakang atau alasan hilangnya uang di Bank Panin Garut tanpa dibuktikan siapa yang telah mengambil uang tersebut ;

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 7 dan 10 Desember 2007, Penggugat ditelepon oleh Tergugat II sebagai PJS Kacapem Bank Panin Garut agar pada tanggal 10 Desember 2007 Penggugat menandatangani Surat Pelepasan Hak Tanah milik pribadi Penggugat ;

Pada hari Senin tanggal 10 Desember 2007, Penggugat (Mansyoer Rusli) menandatangani surat pelepasan hak atas tanah tanpa di ikuti oleh istri Penggugat. Istri Penggugat menolak menandatangani surat pelepasan hak atas tanah karena tidak tahu apa kesalahan suaminya sehingga harus melepaskan tanah dan bangunan milik Penggugat, dan sampai hari ini tidak ada keputusan Pengadilan baik Perdata maupun Pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Sdr. Mansyoer Rusli telah melakukan kesalahan. Vide Bukti P-1 ;

6. Bahwa akhirnya pada tanggal 12 Desember 2007, karena dibujuk dan dipaksa, Istri Penggugat (Ny. Titin Yustinawati) mau menandatangani Surat Pelepasan Hak yang belakangan diketahui muncul Surat Akta Jual beli No. 239/2007 tanggal 13 Desember 2007 yang mana seolah-olah saya dan istri saya telah menjual-belikan Tanah dan Bangunan Jl. Patriot Kab. Garut kepada PT Bank Panin Pusat dengan dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III, di mana hingga kini Penggugat tidak pernah berniat menjual rumah tersebut, dan Penggugat juga tidak pernah menerima uang sepeserpun hasil "jual-beli" tanah tersebut. Vide Bukti P-2.

7. Bahwa adanya paksaan dalam melakukan jual-beli Tanah dan Bangunan milik Penggugat yaitu Persil SHM No. 845/Desa Sukagalih atau sekarang Hak Guna Bangunan No. 8/Desa Sukagalih, Gambar Situasi tanggal 8 Januari 1991, Nomor 7/1991, Luas 539 m² dahulu tertulis atas nama Mansyoer Rusli, sekarang atas nama PT Bank Panin Indonesia Tbk Pusat, dapat dibuktikan dengan tidak dipenuhinya salah satu unsur objektif dari suatu Perikatan (jual-beli barang) yaitu objek tertentu berupa harga barang/ uang yang tidak pernah diterima oleh Penggugat hingga saat ini. Adapun harga jual beli tersebut ditentukan sepihak oleh Tergugat I sebesar Rp.

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) tanpa persetujuan Penggugat dan bahkan uangnyapun tidak pernah Penggugat terima hingga kini ;

Bahwa tindakan pemaksaan jual-beli Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas adalah Perbuatan bersifat melawan hukum (onrechtmatige daad), oleh karenanya jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 239/2007 tertanggal 13 Desember 2007, yang dibuat oleh Tergugat III adalah tidak sah

(invalid), batal demi hukum (nieteg), tidak punya kekuatan hukum mengikat dan sangat merugikan Penggugat baik moril maupun materil, adapun kerugian materil tersebut senilai Tanah dan Rumah Penggugat sesuai harga pasar yaitu Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa sesuai doktrin maupun ajaran dalam Hukum Perdata Khusus yang diatur dalam buku III tentang Perikatan, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya suatu Perjanjian. Perjanjian yang sah dalam hal ini jual-beli harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu :

1. Kata Sepakat ;
2. Cakap ;
3. Objek tertentu ;
4. Sebab yang halal ;

Dengan tidak dibayarnya/tidak diterimanya uang oleh Penggugat sebagai kontra prestasi dari Tergugat I yang memaksa Penggugat untuk menjual/melepaskan objek jual beli tersebut, menurut Pasal 1320 BW unsur Kata Sepakat, Objek tertentu, bahkan Causa yang halal sudah dilanggar/ tidak dipenuhi, sehingga Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 239/2007, tanggal 13 Desember 2007 yang dibuat oleh Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum dan berakibat batalnya Jual Beli tersebut. Oleh karena itu secara mutatis mutandis Turut Tergugat wajib membaliknamakan dan mencatat SHM Nomor 539/Desa Sukagalih atau sekarang SHGB Nomor /Desa Sukagalih ke atas nama Mansyoer Rusli (Penggugat) ;

Berdasarkan Yurisprudensi Tetap dari Mahkamah Agung RI Dalam Perkara Perdata Nomor 516/Pdt/1995, tanggal 27 -6- 1997 ,menyatakan :

“Jual beli yang tidak diikuti dengan levering, maka berdasarkan Pasal 1459 BW hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si Pembeli, jadi masih tetap berada pada pemilik lama” ;

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2001, Mahkamah Agung RI, tahun 2002, halaman 141 ;

Bahwa mengingat Pembeli/Tergugat I hingga kini tidak membayar harga pembelian tersebut, menurut Pasal 1517 BW, Penjual dapat meminta Pembatalan jual beli tersebut melalui Pengadilan seperti yang diatur dalam Pasal 1266 ,1267 BW, Pasal 1518 BW menyatakan :

Jika si Pembeli tidak membayar harga pembelian, si Penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 ;

9. Bahwa sebagai akibat pemaksaan baik secara fisik maupun psikhis yang dilakukan Tergugat I, II dan III sebelum terjadinya jual-beli tersebut, serta tidak diserahkannya uang jual beli kepada Penggugat, Penggugat merasa dirugikan lahir dan bathin, dan menyebabkan terganggunya ketenangan rumah tangga dan kehidupan keluarga Penggugat yang untuk itu Penggugat meminta ganti rugi immaterial kepada Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sebagai upaya untuk mengembalikan suasana bathin Penggugat yang telah terguncang akibat perbuatan Para Tergugat tersebut. Dan sampai saat ini Penggugat masih menempati tanah dan rumah yang diperjual belikan di atas ;
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia belaka (illusoir), dan dikhawatirkan Tergugat I ini akan menjual atau mengalihkan Tanah dan Bangunan milik Penggugat ini ke lain orang, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Tanah dan Bangunan dahulu SHM No. 845/Desa Sukagalih, sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagalih Luas 539 m², Gambar Situasi No. 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, tertulis atas Nama Tergugat I, Persil mana setempat dikenal dengan Jl. Patriot RT 07/03, Kelurahan Sukagalih, Kec. Tarogong, Kab. Garut ;
11. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik, vide Pasal 180 HIR, oleh karena itu Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Garut menjatuhkan Putusan serta merta (Uit voerbaar bij voerraad) dalam perkara ini, serta menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari mereka lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009

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

12. Bahwa atas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat (Mansyoer Rusli) dan Kepala Cabang Bank Panin Garut Sdr. Suhendrik telah dipaksa mundur dari Karyawan PT Bank Panin dan secara diam-diam dipaksa untuk menyerahkan satu-satunya Tanah dan Rumah tempat tinggal Penggugat beserta anak-anak Penggugat, yang telah mengabdikan ke Perusahaan (Tergugat I) selama 29 tahun, dengan diakhiri oleh Perbuatan Tergugat I diluar batas-batas kemanusiaan serta tanpa dasar yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis maupun secara moral ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Garut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I , II dan III adalah bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat secara moril maupun materil ;
3. Membatalkan dan menyatakan tidak punya kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, terhadap sebidang Tanah SHM No. 845/Desa Sukagali atau sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagali, Gambar Situasi Nomor 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, Luas 539 m² atas nama PT Bank Panin Indonesia Tbk ;
4. Membatalkan dan menyatakan tidak punya kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan tanggal 10 Desember 2007, tentang pengosongan bangunan rumah tinggal milik Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa/dwangsom Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah), setiap hari mereka lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah SHM No. 845/Desa Sukagali atau sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagali, Gambar Situasi Nomor 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, Luas 539 m² atas nama PT Bank Panin Tbk (Tergugat I) ;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada verset, banding, maupun kasasi dari para Tergugat ;

10. Menghukum Turut Tergugat untuk membaliknamakan dan Mencatat SHM Nomor 845/Desa Sukagalih atau sekarang SHGB Nomor 8/Desa Sukagalih, Gambar Situasi Nomor 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, Luas 539 m² ke atas nama Penggugat (Mansoor Rusli), dan taat pada isi putusan dalam perkara ini ;

. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Subsida

-- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

Gugatan salah alamat/sasaran :

1. Bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada PT Bank Panin Indonesia Tbk sedangkan PT Bank Panin Indonesia Tbk tidak ada dan tidak dikenal dan tidak beralamat di Jl. Jend. Sudirman Senayan, Jakarta, oleh karenanya gugatan yang diajukan/ditujukan kepada PT Bank Panin Indonesia Tbk adalah salah alamat;

2. Bahwa Akta Jual Beli No. 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, yang dibuat dihadapan PPAT Ulya Triani, SH. adalah perbuatan dan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Desember 2007, sedangkan Tergugat II hanya bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Tergugat I yang secara hukum tidak memiliki tanggung jawab hukum atas akibat hukum dari pelaksanaan jual beli ;

3. Dan karena objek gugatan adalah mengenai Jual Beli dengan Akta PPAT Ulya Triani, SH. No.239/2007, tanggal 13 Desember 2007, maka Tergugat II yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I dalam melaksanakan jual beli tersebut secara hukum tidak dapat digugat, sehingga karena itu maka dengan digugatnya Tergugat II dalam perkara ini maka gugatan salah mendudukkan pihak/salah sasaran (error in persona) ;

4. Atas dasar hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscure libel)

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat sebagaimana pada surat gugatannya adalah mengenai perbuatan melawan hukum di dalam terjadinya jual beli dengan akte PPAT Ulya Triani, SH. No.239/2007, tanggal 13 Desember 2007 ;
2. Dalam posita dan potitum gugatan ternyata tidak dikemukakan mengenai konstruksi tentang hal perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tentang sesuatu perbuatan melawan hukum, dan juga tidak dijelaskan tentang pihak mana yang melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Tentang hal perbuatan melawan hukum yang dikemukakan dalam gugatan adalah berkenaan dengan tindakan Tergugat I melakukan interogasi/pemeriksaan terhadap diri Penggugat sebagai karyawan Tergugat I berkenaan dengan tindakan hilangnya sejumlah uang yang berada di dalam tanggung jawabnya. Tindakan Tergugat I melakukan interogasi terhadap Penggugat berkenaan dengan kinerja Penggugat sebagai pegawai/karyawan Tergugat I tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I sebagai badan usaha berhak untuk mengetahui dan memeriksa kinerja Penggugat, sehingga karena itu dasar gugatan tentang perbuatan melawan hukum adalah tidak jelas/kabur (obscure libel) ;
4. Tergugat II yang dalam akta Jual Beli aquo hanya bertindak selaku kuasa dari Tergugat I yang secara hukum tidak memiliki kepentingan dan tanggung jawab hukum atas Jual Beli tersebut didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan semakin menjadi tidak jelas antara subjek dan objek perkara. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscure libel), dan karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaar) ;

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, eksepsi-eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II :

Gugatan salah alamat/sasaran (error in persona) ;

1. Gugatan Penggugat adalah mengenai tuntutan pembatalan terhadap Akta Jual Beli No. 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ulya Triani, SH. antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam Jual Beli Akta No. 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ulya Triani, SH. tersebut, Tergugat II bukanlah subjek hukum pihak dalam jual beli, akan tetapi selaku Kuasa dari dan untuk atas nama mewakili kepentingan Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Desember 2007, sebagaimana tertulis pada akta tersebut ;
"Tuan Kamarul Akbar dst Dalam hal ini bertindak SELAKU KUASA dari Tuan Drs. H. Rustian Syamsudin dan Tuan Ahmad Hidayat berturut-turut dalam jabatannya selaku Presiden Direktur dan Direktur PT Bank Pan Indonesia Tbk atau disingkat PT Bank Panin Tbk berkedudukan di Jakarta..... dst";
3. Menurut hukum bahwa kedudukan seorang kuasa itu hanya melaksanakan perintah pekerjaan untuk kepentingan mewakili Pemberi Kuasa, sehingga karena itu kedudukan seorang kuasa dalam Jual Beli Bukanlah Subjek Hukum dalam hubungan hukum Jual Beli a quo, dan tidak memperoleh manfaat serta tidak memiliki tanggung jawab hukum dari akibat hubungan hukum jual beli ;
-- Satu dan lain hal bahwa kedudukan seorang kuasa hanya mempunyai tanggung jawab hukum terhadap pihak Pemberi Kuasa, dan Tidak memiliki tanggung jawab terhadap pihak lain ;
4. Oleh karena kedudukan Tergugat II hanya selaku kuasa untuk atas nama Tergugat I di dalam Akte Jual Beli Akta No.239/2007, tanggal 13 Desember 2007, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ulya Triani, SH. maka menurut hukum Tergugat II tidak dapat digugat dari akibat hukum dalam hubungan hukum jual beli a quo, karena itu Tergugat II tidak dapat ditarik menjadi pihak dalam perkara ini ;
5. Atas dasar hal itu maka tuntutan mengenai jual beli dan segala akibatnya hanya dapat ditujukan terhadap salah satu subjek hukum yang menjadi pihak penjual atau pembeli, sehingga karena itu tuntutan Penggugat selaku penjual dalam menuntut pembatalan akta jual beli hanya dapat ditujukan terhadap Tergugat I selaku subjek hukum dalam jual beli tersebut ;
6. Oleh karena Tergugat II bukanlah pihak dalam hubungan hukum Jual Beli yang dilangsungkan dengan Akte Jual Beli Akta No.239/2007, tanggal 13 Desember 2007, PPAT Ulya Triani, SH. maka ditariknya Tergugat II dalam perkara ini didudukkan sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan adalah salah sasaran subjek pihaknya (error ini persona), dan karena itu cukup alasan agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscure libel)

1. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat juga telah mendudukkan pihak yang keliru (salah sasaran pihaknya), maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas arah pihak yang ditujunya ;
2. Yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat sebagaimana pada surat gugatannya adalah mengenai perbuatan melawan hukum di dalam terjadinya jual beli dengan akte PPAT Ulya Triani, SH. No. 239/2007 tanggal 13 Desember 2007, akan tetapi dalam posita dan potitum gugatan tidak dikemukakan mengenai konstruksi tentang hal perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang sesuatu perbuatan melawan hukum, dan juga tidak dijelaskan tentang pihak mana yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan tidak dijelaskannya mengenai perbuatan apa yang dilakukan Tergugat II yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dalam posita gugatannya, maka gugatan tentang perbuatan melawan hukum tidak jelas dan kabur ;
 - Gugatan Penggugat tidak jelas tentang hal perbuatan melawan hukum yang dikemukakan dalam gugatan adalah berkenaan dengan tindakan Tergugat I terhadap diri Penggugat sebagai karyawan Tergugat I berkenaan dengan tindakan hilangnya sejumlah uang yang berada di dalam tanggung jawabnya, karena itu digugatnya Tergugat II dalam gugatan mengenai perbuatan melawan hukum menjadi tidak jelas alasannya, sehingga gugatan menjadi kabur dan tidak jelas arahnya ;
3. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscure libel), dan karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaar) ;

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, eksepsi-eksepsi Tergugat II sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat III :

1. Gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil (tidak jelas);
 - Bahwa telah ternyata gugatan para Penggugat dalam posita pada point 5 (lima) sampai dengan point 7 (tujuh) yang pada intinya menyatakan atau mendalilkan :

"Bahwa tanah dan bangunan dahulu SHM No. 845/Desa Sukagalih, sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagalih, Luas 539 m², Gambar Situasi No. 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, tertulis atas nama Tergugat I Persil mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan Jl. Patriot RT 07/03, Kelurahan Sukagalih, Kec. Tarogong, Kab. Garut adalah hak milik Penggugat", sedangkan para Penggugat di dalam petitum surat gugatannya tidak dinyatakan atau tidak menyatakan :

"Bahwa tanah dan bangunan dahulu SHM No. 845/Desa Sukagalih, sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagalih, Luas 539 m², Gambar Situasi No. 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, tertulis atas nama Tergugat I Persil mana setempat dikenal dengan Jl. Patriot RT 07/03, Kelurahan Sukagalih, Kec. Tarogong, Kab. Garut tersebut adalah sebagai hak milik Penggugat" ;

-- Jadi menurut hemat Tergugat III, gugatan para Penggugat tersebut adalah tidak jelas karena pokok permasalahan yang disengketakan oleh para Penggugat tersebut adalah mengenai peralihan atas sebidang tanah dan bangunan dahulu SHM No. 845/Desa Sukagalih, sekarang SHGB No. 8/Desa Sukagalih, Luas 539 m², Gambar Situasi No. 7/1991, tanggal 8 Januari 1991, tertulis atas nama Tergugat I Persil mana setempat dikenal dengan Jl. Patriot RT 07/03, Kelurahan Sukagalih, Kec. Tarogong, Kab. Garut, akan tetapi para Penggugat tidak meminta dalam petitum gugatannya bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai hak milik Penggugat I ;

-- Bahwa oleh karenanya gugatan para Penggugat tersebut tidak jelas dan/ atau tidak saling mendukung antara posita dengan petitumnya atau posita tidak didukung oleh petitum, maka menurut hukum, gugatan seperti tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ditentukan dalam Yurisprudensi Pengadilan Tinggi No. 37/1970/ Perd/PTB tanggal 16 Juni 1970, yang dengan tegas-tegas menyatakan :

"Suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima bila kejadian hukum atau posita tidak sesuai dengan petitum";

-- Dan lebih jauh lagi, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 447 K/Sip/1976, yang dengan tegas-tegas menyatakan :

"Gugatan yang tidak sempurna menurut hukum acara adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Gugatan para Penggugat salah alamat (tidak berkualitas);

-- Bahwa telah ternyata gugatan para Penggugat pada halaman 1 (satu) yang intinya menyatakan : "3. Uiya Triarini, SH., Pekerjaan PPAT

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009

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

beralamat di Kab. Garut Jl. Pasundan No. 117, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III";

- Bahwa dalil para Penggugat tersebut adalah tidak tepat atau benar, oleh karena Tergugat III tersebut adalah tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan para Penggugat maupun dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi yang mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo adalah para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai peralihan hak sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 239/2007, tanggal 13 Desember 2007 (secara materil) ;
- Jadi secara yuridis seharusnya para Penggugat tidak menjadikan pihak sebagai Tergugat III dalam perkara ini, oleh karena telah dengan tegas dinyatakan dalam Akta Jual Beli No. 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, bahwa apabila dikemudian hari antara para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ternyata ada perselisihan adalah di luar sepengetahuan Tergugat III selaku PPAT, maka segala bentuk konsekwensi yuridis yang timbul adalah menjadi tanggung jawab para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga gugatan para Penggugat tersebut adalah tidak berkualitas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, bahwa jika para Penggugat bersikeras ingin melibatkan PPAT, maka para Penggugat tidak menjadikannya PPAT selaku Tergugat III akan tetapi cukup dengan sebagai Turut Tergugat (bukan sebagai Tergugat) dalam perkara ini ;
- Bahwa lebih jauh lagi berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan para Penggugat tersebut telah terbukti bertentangan dengan tata tertib dalam beracara perdata di Pengadilan atau gugatan para Penggugat adalah tidak jelas/salah dan tidak cermat, sehingga atas gugatan yang tidak jelas itu dapat mengakibatkan gugatan menjadi tidak dapat diterima, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 51 K/Sip/1972, tanggal 25 Maret 1972, dan oleh karena itu gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Eksepsi Turut Tergugat :

- Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakuinya dengan tegas dan dibenarkan oleh Turut Tergugat ;
- Bahwa gugatan para Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah salah alamat, karena seharusnya para Penggugat mengajukan gugatan kepada

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Garut sebagai lembaga/Instansi Pemerintah yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah ;

- Bahwa Turut Tergugat telah melakukan pendaftaran bidang tanah berdasarkan permohonan yang semula dari tanah milik adat Kohir No. 1565 Persil 31 S.II tercatat atas nama Bubun Bunyamin sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No. 845/Sukagalih atas nama Mansyoer Rusli, kemudian dilakukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan No. 8/Sukagalih atas nama PT Bank Panin Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta telah sesuai dengan alas hak yang diajukan oleh pemohon dan sesuai dengan prosedur serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Garut telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 08/PDT/G/2008/PN.GRT, tanggal 4 Desember 2008, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- . Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 404.000,- (empat ratus empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, dengan putusan No. 64/Pdt/2009/PT.BDG, tanggal 2 April 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding, pada tanggal 25 Mei 2009, kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2009) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 8 Juni 2009, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 08/PDT/G/2008/PN.GRT, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan tersebut disertai memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding, yang masing-masing pada tanggal 10 Juni 2009 dan tanggal 25 Juni 2009, telah diberitahu

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi oleh para Tergugat I, II/para Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut masing-masing pada tanggal 23 Juni 2009 dan tanggal 3 Juli 2009 ;

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 Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Putusan Pengadilan Negeri Garut dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku ;
 - Bahwa pertimbangan *Judex Facti* baik Hakim Pengadilan Negeri Garut maupun Pengadilan Tinggi Bandung adalah keliru dan salah menerapkan hukum serta melanggar hukum yang berlaku. Hal ini terlihat dari Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 57 alinea 3 Putusan Pengadilan Negeri Garut yang menyatakan dan menganggap Penggugat bersalah, dan kemudian melakukan jual beli pada tanggal 13 Desember 2007 di hadapan Notaris PPAT Uly Trianni, SH. (Tergugat III).
 - Asumsi dari *Judex Facti* di atas adalah keliru karena tidak ada satu buktipun yang menyatakan Pemohon Kasasi/Penggugat Asal adalah bersalah telah mengambil atau menggunakan uang milik Tergugat I Asal sebesar Rp 4,1 Milyar. Hal ini bisa juga dilihat dari Putusan Pidana Nomor 468/Pid.B/2008/PN Garut, yang baru diputuskan pada tanggal 8 April 2009. Dalam Putusan Pidana tersebut tidak ada satu pertimbanganpun yang menyatakan Penggugat Asal/Pemohon Kasasi dinyatakan bersalah telah mengambil, mencuri maupun menggelapkan uang milik Tergugat I Asal tersebut ;
 - Dengan demikian Asumsi *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Garut yang menganggap Penggugat Asal bersalah sehingga harus dipaksa untuk menyerahkan rumah tempat tinggal Penggugat Asal dengan jual beli tanpa di sertai uang pembelian dengan Akta Jual Beli Nomor 239/2007, pada tanggal 13 Desember 2009, adalah kekeliruan yang nyata dan jual-beli tersebut tidak sah dan melanggar hukum, setidaknya melanggar Hukum Perdata tentang syarat sahnya Jual Beli sebagaimana

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terutama unsur ke 4 yaitu sebab yang halal ;

-- Dengan tidak adanya penyerahan uang jual beli dari Pembeli (Tergugat I) kepada Penjual (Penggugat asal) maka jual-beli tersebut adalah melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sahnya jual beli ;

-- Selanjutnya sikap *Judex Facti* yang telah mensahkan jual beli melalui Akta Jual Beli Nomor 239/2007, tertanggal 13 Desember 2007, seharga Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), dengan asumsi uang jual beli tersebut dianggap sebagai pengganti uang yang hilang sebesar

Rp 4,1 Milyar adalah pertimbangan yang keliru, salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku ;

-- Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* baik Hakim Pengadilan Negeri Garut yang di kuatkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah batal demi Hukum ;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Garut dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku ;

-- *Judex Facti*, Hakim Pengadilan Negeri Garut maupun Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku khususnya melanggar Pasal 1517 KUH Perdata ;

Pasal 1517 KUH Perdata berbunyi :

"Jika si Pembeli tidak membayar harga pembelian, sipenjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan "

-- Dari penafsiran Pasal 1517 KUH Perdata tersebut *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum atau melanggar Hukum, khususnya pada pertimbangannya halaman 58 alinea Pertama dari atas yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa Penggugat menjual/melepaskan sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I seharga Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), yang sesuai dengan nilai jual Objek Pajak (bukti T 1-7, T 1-13) untuk mengganti uang tunai sejumlah Rp 4.175.210.400,- (empat milyar seratus tujuh puluh lima juta dua ratus sepuluh ribu empat ratus rupiah) yang menjadi tanggung jawab Penggugat I yang tidak dapat di pertanggung jawabkan Penggugat (bukti

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009

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)



- T 1-8) sehingga secara implisit Penggugat telah menerima Pembayaran atas Penjualan tanah dan bangunan tersebut" ;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena pada transaksi jual-beli "Uang Pembelian" tersebut harus "Konkrit dan Kontan", bukan berdasarkan asumsi atau anggapan bahwa Penjual/ Penggugat Asal telah menerima pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan tersebut ;
 - Pertimbangan *Judex Facti* yang di sandarkan pada adanya asumsi dan anggapan yang Subjektif adalah pertimbangan yang salah, keliru dan melanggar hukum, khususnya hukum yang mengatur tentang Jual Beli, lebih spesifik lagi Hukum yang melanggar tentang sahnya suatu Perikatan, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 BW, yaitu unsur ke 4 mengenai "causa yang halal" ;
 - Suatu Perikatan di nilai tidak halal apabila bertentangan dengan Hukum, Undang-Undang maupun Keputusan/Kesusilaan ;
 - Dengan tidak di bayarnya atau tidak adanya penyerahan uang jual beli pada transaksi jual beli rumah milik Penggugat yang dibuat oleh Tergugat III Asal berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, jual beli tersebut adalah batal demi Hukum (void) karena tidak memenuhi unsur ke empat (4) clausa halal dari syarat sahnya jual beli sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1320 KUHPPerdata Jo Pasal 1517 KUHPPerdata.
 - Berdasarkan uraian tersebut di atas pertimbangan *Judex Facti* yang menganggap secara implisit Penggugat telah menerima pembayaran atas penjualan Tanah dan Bangunan Jl. Patriot No. II Garut/SHM No. 539/Desa Sukagalih atau sekarang SHGB Nomor 8/Desa Sukagalih atas nama Mansyoer Rusli, adalah salah menerapkan Hukum atau melanggar Hukum, Vide Pasal 1517 KUHPPerdata dan Pasal 1320 KUHPPerdata ;
3. Bahwa *Judex Facti* juga telah salah menerapkan Hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;
- *Judex Facti* juga telah salah menerapkan Hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam hal telah mensyahkan Akta Jual-Beli Nomor 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, yang telah dibuat oleh Tergugat III asal/Termohon Kasasi III sekarang, karena jual beli tersebut tidak diikuti oleh adanya penyerahan uang pembelian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengacu pada Pasal 1459 BW, *Judex Facti* juga telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, karena *Judex Facti* telah menganggap Sah Akta Jual Beli Nomor 239/2007, tanggal 13 Desember 2007, walau dalam jual beli tersebut tidak disertai dengan penyerahan uang jual-beli, serta tidak disertai penyerahan (levering) secara fisik objek jual-beli berupa tanah dan bangunan milik Penggugat asal/Pemohon Kasasi kepada Tergugat I asal/Termohon Kasasi I sekarang ;

Menurut Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi :

"Jual-Beli yang tidak diikuti levering maka hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si Pembeli, jadi masih tetap berada pada Pemilik lama" ;

Pasal 1459 KUHPerdara berbunyi :

"Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si Pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, 616 " ;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang dalam pertimbangan hukumnya yang telah menganggap jual beli tersebut telah sah dan telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 57 alinea pertama yang berbunyi :

"Mempertimbangkan bahwa sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan KUHPerdara Pasal 1320, disebutkan Perjanjian atau Perikatan yang dibuat pihak-pihak adalah mengikat baginya dan merupakan Undang-Undang ",

- Mengacu pada uraian-uraian tersebut di atas terbukti bahwa *Judex Facti* baik Putusan Pengadilan Negeri Garut maupun Pengadilan Tinggi Bandung adalah salah menerapkan hukum, melanggar hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diharuskan oleh Peraturan-undangan yang berlaku ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1, ke 2 dan ke 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, karena para Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa Jual Beli antara para Penggugat dengan Tergugat I yang

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah sengketa tersebut adalah cacat hukum ;

Bahwa terbukti di persidangan tidak terdapat bukti kuat yang menunjukkan bahwa jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat I atas tanah sengketa dilakukan karena tekanan oleh Tergugat I, dan lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang tidak tunduk pada kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, 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 : **MANSYOER RUSLI** dan kawan tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana 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 ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. MANSYOER RUSLI, 2. NY. TITIN YUSTINAWATI** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 29 November 2010, oleh Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D. dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota-Anggota
ttd./H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.
ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum.

K e t u a
ttd./Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,-
. Redaksi Rp 5.000,-

Panitera Pengganti

ttd./ Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

. Administrasi Kasasi Rp 489.000,-
J u m l a h Rp 500.000,-

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Soeroso Ono, SH.,MH.
NIP 040 044 809

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 2986 K/Pdt/2009

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)