



PUTUSAN

Nomor : 3160 K/Pdt/2010

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

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

1. **NY. CERELINA NGADIRAWATI**, bertempat tinggal di Jl. Mlliwis Selatan No.10 RT.03, RW.04, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ;
2. **FX. SUNARTO, SH.**, bertempat tinggal di Jl. Mawar No.221, Badran RT.05, RW.04, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **MT. HERU BUWONO, SH.** dan **KUSANTJOJO BUGROHO, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Honggowongso No.30 A Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2010 ;
Para Pemohon Kasasi, dahulu Para Penggugat/
Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **RUSMANTO JANURI** alias **LALUS**,
2. **NY. SRI RATNANINGSIH**, keduanya bertempat tinggal di Dusun Ngentak RT.01, RW.01, Desa Godok Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo ;
Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/
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 dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal.1 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pernah terjadi ikatan perkawinan yang merupakan pasangan suami isteri antara Bp. Saiman alias Wirohandoyo dengan ibu Hj. Rabitun Wirohandoyo ;

bahwa dalam perkawinan Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo dengan Ibu Hj. Wirohandoyo dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu :

- Ibu Hj. Sunami ;
- Bp. FX. Sunarto, SH. (Penggugat II) ;

bahwa Ibu Hj. Rajitun Wirohandoyo telah meninggal dunia pada tanggal 23 Agustus 1998 ;

bahwa Ibu Hj. Sunami telah menikah dengan Bp. Dr. Setiono Tirto Handoyo dan dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu :

- Pedianto Setyo Wibowo ;
- Aprilia Setyo Windarti ;

bahwa pada tanggal 11 Juli 1998, Ibu Hj. Sunami, Bp. Dr. Setiomo Tirto Handoyo, Fedianto Setyo Wibowo serta Aprilia Setyo Widarti semuanya telah meninggal dunia ;

bahwa selanjutnya sepeninggal alm. Ibu Hj. Rabitun Wiro Handoyo, Bp. Saiman alias Wirohandoyo alias Wirohandoyo menikah lagi dengan Ibu Celerina Ngadirawati (Penggugat I) dan dalam perkawinannya tidak mempunyai anak keturunan, sehingga dengan demikian Penggugat I adalah ahli waris isteri dan Penggugat II adalah ahli waris anak yang sah dari alm. Bp. Saiman alias Wirohandoyo alias Wirohandoyo ;

bahwa Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo telah meninggal dunia pada tanggal 3 Maret 2008 ;

bahwa pada tanggal 22 Pebruari 2006 antara alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo dengan Para Tergugat telah membuat dan menanda tangani Akta Perjanjiaj Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 dihadapan Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta, terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418, seluas ± 300 m2, terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo atas nama Tergugat I dengan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan, disebut objek sengketa ;

Hal.2 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof.Dr. Supomo No.20 A, Surakarta, terhadap tanah bangunan Sertifikat Hak Milik No.418, seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo atas nama Tergugat I tekah dibeli dan telah dibayar lunas oleh alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo sebesar Rp.192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) ;

bahwa berdasarkan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 tersebut diatas, telah disebutkan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut meninggal dunia, maka ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut pula bagi ahli warisnya atau dengan kata lain dengan meninggalnya alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo, maka Para Penggugat sebagai ahli waris isteri dan anak yang sah dari alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo berhak meneruskan serta melaksanakan ketentuan-ketentuan didalam Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 tersebut ;

bahwa berdasarkan Akta Pengosongan No.88 tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta dalam Pasal 1 ditentukan :

bahwa dalam kenyataannya sampai dengan meninggalnya alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Handoyo Para Tergugat tidak segera membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana telah ditentukan dan telah disepakati antara Para Tergugat dengan alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo (suami Penggugat I dan ayah Penggugat II), didalam Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT di Surakarta ;

bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris dari alm. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo ini dengan baik dan meminta untuk melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama dan bangunan objek sengketa, namun tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat bahkan Para Tergugat cenderung sulit dihubungi oleh Penggugat ;

Hal.3 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut telah wanprestasi dan jelas merugikan Para Penggugat dengan tidak melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli serta balik nama dan pengosongan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa yang selanjutnya dilakukan penyerahan kepada Para Penggugat, oleh karenanya dengan sangat terpaksa Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk mohon keadilan ;

bahwa dengan kejadian tersebut diatas maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat sebesar Rp.192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) ;

bahwa selain kerugian materiil tersebut maka Para Penggugat juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) akibat kejadian tersebut diatas karena merugikan nama baik Para Penggugat dan menyita waktu yang sangat banyak, karena tidak bisa melaksanakan pekerjaan yang lain karena harus mengurus permasalahan dan perkara ini ;

bahwa Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvorbaar bin voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, verset ataupun kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk melaksanakan pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual Beli dengan Para Penggugat di kantor Notaris Wilayah Sukoharjo dan sekaligus membalik nama terhadap tanah dan bangunan objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik No.418, menjadi atas nama Para Penggugat, seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini ;

Hal.4 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris isteri dan anak yang sah dari alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo ;
4. Menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418, atas nama Tergugat I (Sdr. Rusmanto Januri alias Lalus), seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : HM. 419 ;
 - Sebelah Timur : HM 419 ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa ;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Peberuari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.88 tanggal 22 Peberuari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;
7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli dan membalik nama tanah bangunan objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof.Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;
8. Menyatakan secara hukum, jual beli tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418 \pm 300 m² yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo atas nama Tergugat I (Rusmanto Januri alias Lalus) antara alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo dengan Para Tergugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof.Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;

Hal.5 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418, seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokkarto, Kabupaten Sukoharjo dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : HM. 419 ;
- Sebelah Timur : HM 419 ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;

10. Menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian materiil berupa harga pembelian tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp.192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Pebruari 2006 ;

11. Menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian immateriil akibat perbuatan wanprestasi Tergugat sebesar Rp.1.00.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membuat dan menanda tangani Akta Jual Beli dengan Para Penggugat di kantor Wilayah Sukoharjo serta melaksanakan proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat atau menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukannya sebesar Rp.292.000.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah), apabila tidak dilaksanakan maka dilakukan upaya paksa dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia ;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan terhutang sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya ;

14. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini (ex aequo et bono) ;

SUBSIDAIR :

Hal.6 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Prematur karena :
 - Bahwa Para Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik sah objek sengketa, padahal belum terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat obscur libel/kabur :
 - Bahwa Para Penggugat dalam posita 11 dan 14 menuntut pengosongan tanah dan bangunan objek sengketa sesuai akta pengosongan No.68 tanggal 22 Pebruari 2006, padahal dalam petitum tidak meminta/menuntut pengosongan objek sengketa. Dengan demikian antara posita dan petitum tidak sinkron, yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat obscur libel/kabur ;
 - Bahwa Para Penggugat dalam provisi dan petitum 12 dan 14 menyebutkan menghukum Para Tergugat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli. Padahal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli adalah PPAT, dalam hal ini Notaris atau Camat selaku PPAT bukanlah Para Tergugat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli. Dengan demikian permohonan Para Penggugat supaya Para Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli sangat berlebihan mengakibatkan gugatan Para Penggugat obscur libel/kabur ;
 - Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat berkaitan dengan perkara ini adalah hubungan hukum hutang piutang. Bahwa fakta yang sebenarnya dari keberadaan akta-akta No.86 tertanggal 22 Pebruari 2006 dan akta pengosongan No.88 tertanggal 22 Pebruari 2006 diawali dari perjanjian hutang piutang pada tanggal yang sama yaitu tanggal 22 Pebruari 2006 antara Wirohandoyo (suami Penggugat I atau ayah Penggugat II) dimana Tergugat I meminjam

Hal.7 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan syarat Para Tergugat menandatangani akta pengikatan jual beli dan akta perjanjian pengosongan. Atau singkatnya alasan dibuat dan ditandatanganinya akta No.86 dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 merupakan jaminan hutang Para Tergugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah). Bahwa kesepakatan mengenai hutang piutang antara Wirohandoyo (suami Penggugat I atau ayah Penggugat II) dengan Tergugat I adalah Tergugat I meminjam uang sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) melainkan langsung dipotong bunga sebesar 5% Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah). Kemudian masih dipotong lagi guna membayar biaya pembuatan akta-akta tersebut dihadapan notaries sebesar Rp.3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah). Selain hal tersebut masih banyak potongan-potongan lagi sehingga Tergugat I hanya menerima uang sebesar Rp.87.300.000,- (delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah). Bahwa nyata dari uraian diatas terhadap kedua akta tersebut merupakan perbuatan jual beli pura-pura (schjin handeling) dalam pengikatan jual beli karena di balik perbuatan jual beli tersebut terjalin hubungan hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan milik Para Tergugat, sesuai dengan yurisprudensi dalam perkara No.140/1996/Pdt/PT.Smg. tertanggal 4 April 1974 bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan pembayaran bunga, maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu hanya merupakan suatu simulasi (schijn handeling) = perbuatan pura-pura). Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat dibuat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat obscuur libel ;

3. Bahwa salah satu dari Para Penggugat tidak berhak/tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan dalam pekara ini :

Hal.8 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana diakui Para Penggugat dalam gugatannya bahwa hubungan keluarga antara Penggugat II dengan Penggugat I adalah anak dengan ibu tiri, dimana Penggugat II adalah anak dari pasangan suami isteri dari Wirohandoyo dan Hj. Rabitun (isteri pertama Wirohandoyo), sedangkan Penggugat I adalah isteri alm. Wirohandoyo sepeninggal Hj. Rabitun. Sehingga perkara ini dapat disimpulkan terdapat dua rumah tangga yang berbeda dengan satu orang yang sama sebagai kepala keluarga yaitu Wirohandoyo. Hal ini sama persis sebagaimana terdapat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung dalam perkara Pengadilan Negeri Magelang tanggal 1 Pebruari 1972 No.80/1970/Pdt ; Pengadilan Negeri Semarang tanggal 11 Pebruari 1974 No.169/1972/Pdt/PT.Smg. ; Mahkamah Agung RI. tanggal 15 Maret 1977 No.1415 K/Sip/1974. Yang menyebutkan Bahwa dalam hal ada dua rumah tangga dengan satu orang yang sama sebagai kepala keluarga dari kedua rumah tangga tersebut, maka tiap-tiap rumah tangga tersebut tidak berhak atas barang gono gini dari rumah tangga lainnya. Sehingga dalam hal ini terdapat pemisahan kekayaan antara Penggugat I dan Penggugat II berhubung keduanya berbeda rumah tangga. Karena seandainya objek sengketa sah menjadi milik Para Penggugat, maka yang berhak memiliki siapa ? Penggugat I sebagai ahli waris isteri yang kedua atau Penggugat II sebagai ahli waris anak dari perkawinan alm. Saiman Wirihanfoyo dengan alm. Ibu Hj, Rabitun Wirohandoyo (isteri pertama) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat mohon agar gugatan Paara Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

Hal.9 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa segala sesuatu yang terurai pada jawaban dalam konpensi dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada bagian Rekonpensi ini ;

bahwa sebagaimana tersebut dalam Konpensi dimana fakta yang sebenarnya dari keberadaan akta-akta sebagaimana tersebut diatas diawali dari perjanjian hutang piutang pada tanggal 22 Pebruari 2006 antara Wirohandoyo (suami Tergugat Rekonpensi I atau ayah Tergugat Rekonpensi II) dimana Penggugat Rekonpen I meminjam uang sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan syarat menandatangani akta pengikatan jual beli, akta surat kuasa menjual dan akta perjanjian pengosongan tanah dan bangunan sebagaimana yang ada dalam akta No.86, 87 dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 ;

bahwa kesepakatan mengenai hutang piutang antara Wirohandoyo (suami Tergugat I Rekonpensi atau ayah Tergugat II Rekonpensi) dengan Penggugat Rekonpensi meminjam uang sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat Rekonpensi tidak menerima sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) melainkan langsung diotong bunga sebesar 5% selama tiga bulan berturut-turut (Maret, April, dan Mei 2006) yaitu sebesar Rp.18.000.000,- (delapan belas juta rupiah). Kemudian masih dipotong lagi guna membayar biaya pembuatan akta-akta tersebut dihadapan Notaris sebesar Rp.3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah). Selain hal tersebut masih banyak potongan-potongan lagi sehingga Para Penggugat Rekonpensi hanya menerima uang sebesar Rp.87.300.000,- (delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) ;

bahwa nyata dari uraian diatas terhadap ketiga akta tersebut merupakan perbuatan jual beli pura-pura (schjin handeling) dalam pengikatan jual beli karena di balik perbuatan jual beli tersebut terjalin hubungan hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan senyketa milik Para Penggugat Rekonpensi ;

bahwa terhadap akta Notaris No.86,87 dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH. perlu ditinjau apakah perjanjian itu telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian mensyaratkan yaitu :

Hal.10 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sepakat mengikatkan diri ;
- Kecakapan untuk membuat perikatan ;
- Suatu hal tertentu ;
- Suatu causa yang halal ;

bahwa akta Notaris No.86, 24, dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH. tidak memenuhi unsure objektif ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata karena perjanjian tersebut tidak didasarkan causa yang halal, karena : menurut J. Satrio, SH. causa adalah apa yang hendak dicapai para pihak dengan perjanjian tersebut. Pada perjanjian hutang piutang maka tujuan bersama adalah melaksanakan akibat hukum perjanjian hutang piutang, yaitu menyerahkan uang tunai untuk dipakai/dinikmati. Bahwa dalam perkara ini telah nyata dilandasi akan adanya hutang piutang sehingga dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli, akta kuasa menjual (surat kuasa mutlak) dan akta pengosongan merupakan akta yang pura-pura saja dan mengandung penipuan dan penyesatan hukum karena causa yang sebenarnya hutang piutang tetapi dalam akta-akta notaries No.86, 87 dan 88 disebutkan mengenai pengikatan jual beli. Sehingga dalam hal ini akta-akta tersebut melanggar unsur objektif suatu perjanjian mengenai causa yang halal sehingga konsekwensi dari hal tadi adalah perjanjian batal demi hukum ;

bahwa tindakan Wirohandoyo (suami Tergugat Rekonpensi I atau Tergugat Rekonpensi I) adalah bertentangan dengan hukum karena objek yang menjadi jaminan piutang adalah tanah dan bangunan oleh karenanya menurut hukum apabila seseorang hendak meminjam uang dengan menjadikan tanah dan bangunan sebagai jaminan maka langkah hukum yang seharusnya ditempuh sesuai Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah bukan dengan langsung melakukan pengikatan jual beli akan tetapi menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 pemberian pinjaman dengan tanah dan bangunan maka para pihak mendaftarkannya pada kantor penerahan karena objek sengketa tersebut memiliki hak kendaraan atas orang yang memilikinya dimana Para Penggugat Rekonpensi memiliki hak atas tanah tersebut dalam hak kebendaan yang bersifat jaminan (zakelijk zekerheidsrecht) yang diatur dan memperoleh perlindungan hukum dalam buku II KUHPerdata yang kemudian diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Hak

Hal.11 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung Rekonpensi II) yang melakukan tindakan penyesatan hukum dengan adanya pengikatan jual beli, surat kuasa mutlak dan akta pengosongan terhadap perbuatan hukum hutang piutang merupakan tindakan yang melawan hukum ;

bahwa selain itu menurut Pasal 1337 KUHPerdata : “suatu sebab terlarang, apabila dilarang undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Sehingga dalam hal ini jelas bahwa akta-akta tersebut diatas tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak memenuhi sebab yang halal ;

bahwa menurut Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Bahwa apabila akta Notaris No.86, 87 dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH. dikaitkan dengan pasal ini tentu tampak suatu hal yang jauh dari kepatutan, kebiasaan atau undang-undang, karena dalam perjanjian dimaksud telah terjadi penyalahgunaan keadaan (misburuik van de omstandigheden) oleh Wirohandoyo (suami Tergugat Rekonpensi atau ayah Tergugat Rekonpensi II) karena dalam hal ini Para Penggugat Rekonpensi merupakan pihak yang lemah karena desakan kebutuhan sehingga tidak ada pilihan lain untuk Para Penggugat Rekonpensi mendatangi akta-akta tersebut. Sedangkan disisi lain barang sengketa nilainya jauh lebih tinggi dari pinjaman ;

bahwa satu dan lain hal tentang cacat hukumnya mengenai akta Notaris No.86, 87 dan 88 tertanggal 22 Pebruari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Sunarto, SH. telah Para Penggugat Rekonpensi uraikan dalam poin 4 Konpensi yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari Rekonpensi ;

bahwa tindakan Wirohandoyo (suami Tergugat Rekonpensi I atau ayah Tergugat Rekonpensi II) terhadap Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana telah Para Penggugat Rekonpensi uraikan dalam jawaban gugatan ini maka telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan hal ini menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat Rekonpensi yaitu Sertifikat Hak Milik No.418 milik Para Penggugat Rekonpensi telah dibawa secara melawan hak oleh Para Tergugat Rekonpensi. Sehingga dalam hal ini penguasaan Para

Hal.12 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi terhadap fisik Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januari, luas \pm 300 m² yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo adalah merupakan perbuatan yang tidak berlandaskan hukum, oleh karenanya wajar Para Penggugat Rekonpensi mohon agar fisik Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januari, luas \pm 300 m² yang terletak di di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo tersebut dikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi tanpa syarat apapun dan bilamana hal tersebut tidak memungkinkan untuk dilaksanakan maka berdasarkan putusan ini, Para Penggugat Rekonpensi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk dapat mengganti sertifikat hak milik baru dan putusan perkara ini berkekuatan sebagai akta pengganti penerbitan sertifikat hak milik baru atas nama Penggugat I Rekonpensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat In Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat In Rekonpensi sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januari, luas \pm 300 m² yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo ;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tertanggal 22 Pebruari 2006 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tertanggal 22 Pebruari 2006 adalah batal demi hukum telah terjadi hubungan hutang piutang antara Para Penggugat In Rekonpensi dengan Para Tergugat In Rekonpensi dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januari, luas \pm 300 m² yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo milik Para Penggugat In Rekonpensi ;

Hal.13 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Kuasa Menjual Dan Atau Melepaskan hak No.87 tertanggal 22 Peberuari 2006 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akta Perjanjian Pengosongan No.68 tertanggal 22 Pebruari 2006 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
7. Menghukum Para Tergugat In Rekonsensi untuk mengembalikan fisik Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januri, luas \pm 300 m2 yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo tanpa syarat apapun dan bilamana hal tersebut tidak memungkinkan untuk dilaksanakan maka berdasarkan putusan ini, Para Penggugat In Rekonsensi dapat langsung memohon kepada kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk dapat mengganti sertifikat hak milik baru dan putusan perkara ini berkekuatan hukum sebagai akan pengganti penerbitan sertifikat hak milik baru atas nama Penggugat In Rekonsensi ;
8. Menghukum Para Penggugat In Rekonsensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

- Menjatuhkan putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah mengambil putusan, yaitu putusan No.45/Pdt.G/2009/PN.SKH. tanggal 06 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENS I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi Para Tergugat ;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini ;
- Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris isteri dan anak yang sah dari alm. Bp. Saiman alias Saiman Wirohandoyo ;
- Menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418, atas nama Tergugat I

Hal.14 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rusmanto Januri alias Lalus), seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : HM. 419 ;
- Sebelah Timur : HM 419 ;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
- Sebelah Barat : Jalan Desa ;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Peberuari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;
- Menyatakan sah secara hukum Jual Beli tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.418, seluas \pm 300 m², terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo atas nama Tergugat I (Rusmanto Januari alias Lalus) antara alm. Saiman alias saiman Wirohandoyo alias Wirohandoyo dengan Para Tergugat berdasarkanm Akta Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Peberuari 2006 yang dibuat oleh Sunarto, SH. Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Prof. Dr. Supomo No.20 A Surakarta ;
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi untu membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.296.000,- (dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Pembanding, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No.151/Pdt/2010/PT.Smg. tanggal 09 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Hal.15 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ semua Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 06 Januari 2010 No.45/Pdt.G/2009/PN.Skh., yang dimintakan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Privisi dari Para Penggugat/Para Pembanding ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi dari Para Tergugat/Para Terbanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat/Para Terbanding ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat Konpensasi/Para Terbanding untuk sebagian ;
- Menyatakan tanah dan bangunan sengketa Sertifikat Hak Milik No.418 atas nama Rusmanto Januri, luas \pm 300 m² yang terletak di Desa Tepisari, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo adalah hak milik Para Penggugat Rekeonpensasi/Para Tergugat Konpensasi/Para Terbanding ;
- Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tertanggal 22 Pebruari 2006 ;
- Menyatakan Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat Konpensasi/Para Terbanding telah meminjam uang kepada almarhum Saiman Wirohandoyo sebesar Rp.102.000.000,- (seratus dua juta rupiah) dengan bunga moratoir 6 % setahun sejak tanggal 22 September 2006 dengan jaminan tanah dan bangunan sengketa tersebut ;
- Membatalkan Akta Surat Kuasa Menjual dan atau melepaskan Hak No.87 tanggal 22 Pebruari 2006 ;

Hal.16 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Akta Perjanjian Pengosongan No.88 tertanggal 22 Pebruari 2006 ;
- Menolak selain dan selebihnya ;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.139.000,- (seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.19/2010/Kas. jo No.151/Pdt/2010/PT.Smg. jo No.45/Pdt.G/2009/PN.Skh. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 22 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 05 Oktober 2010 ;

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 formal dapat diterima ;

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

A. PENDAHULUAN :

Setelah membaca dan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan dalam putusan perkara no. 151/Pdt/2010/Pt.Smg tersebut, Para Pemohon Kasasi menyatakan sangat keberatan dan

Hal.17 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



berpendapat bahwa Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan serta tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya dan tidak mempertimbangkan dengan sungguh-sungguh hal-hal yang terungkap di persidangan perkara ini, sehingga penerapan hukum dalam putusannya sangat tidak memenuhi rasa keadilan ;

B. KEBERATAN ATAS PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI :

1. Tentang Pertimbangan Hukum putusan Majelis Hakim bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tanggal 22 Februari 2006 adalah merupakan perbuatan pura-pura (Schiljn Handeling) ;

Bahwa mencermati uraian fakta hukum dalam perkara aquo nampak jelas adanya pertimbangan yang sangat tidak memenuhi rasa keadilan dan tidak memperhatikan landasan hukum secara utuh dan bijaksana, hal ini terbukti pertimbangan hukum putusan pada halaman 5 sampai dengan halaman 7 dalam perkara ini sebagai berikut :

- 1.1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan Majelis hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang mengabulkan gugatan Kompensi Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dan menolak gugatan Rekonpensi Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dengan pertimbangan hukum sebagaimana yang tercantum pada pertimbangan putusan halam 7 alinea 2 yang berbunyi :

“Menimbang bahwa menilai tanggal-tanggal dari surat bukti T.1, T.11-1, TI, T II-2 dan surat bukti TI, TII-3 dihubungkan dengan surat bukti P.I, PII-2 dan PII-3 dan PI-3, PII-4 maka tanggal pembuatannya ternyata sama yakni tanggal 22 Februari 2006 maka terbukti bahwa antara perbuatan hutang piutang dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 86 dan Surat Kuasa Menjual dan Atau Melepas Hak No. 87 serta bukti T.I, T.II-6 Akta Perjanjian Pengosongan adalah saling berhubungan dan apabila dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat/Para Terbanding maka terbukti benar bahwa perjanjian ikatan jual beli akta No.86 hanya lah jual beli semu/pura-pura/schjin handeling dst..... “

Hal.18 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas *Judec Factie* telah salah dalam menerapkan hukum dan menganalisa fakta – fakta dalam perkara aquo yaitu :

Sebelum sampai pada pembahasan lebih lanjut maka perlu dilihat alat bukti yang disampaikan Para Termohon Kasasi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 45/Pdt.G/2009/PN.Skh :

1. Bukti T.1 yaitu Foto Copy Kesepakatan tertanggal 22 Februari 2006, yang berisi tentang kesepakatan antara Wirohandoyo dengan Tergugat I /Termohon Kasasi I tentang pembayaran bunga dan denda keterlambatan tiap bulannya ;

Faktanya bukti tersebut berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ada tanda tangan dari alm. Saiman Wirohandoyo dan Para Termohon Kasasi , sehingga alat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah secara hukum karena bukan merupakan lembaran perjanjian antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi. Dan alat bukti tersebut justru dipertanyakan keberadaannya karena oleh Para Pemohon Kasasi tidak diakui dan tidak terdapat bukti yang sah bahwa alm. Saiman Wirohandoyo pernah memberikan lembaran alat bukti tersebut kepada Para Termohon Kasasi ;

2. Bukti T.2 yaitu Foto Copy Surat Tanda terima setoran bunga bulan Maret 2006, April 2006, dan Mei 2006 total sejumlah Rp. 18.000.000,- (Delapan belas juta rupiah) , yang dibayarkan pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2006 ;

Faktanya alat bukti tersebut tidak ada hubungannya dengan perbuatan hukum dalam menandatangani akte Perjanjian pengikatan Jual beli No. 86 tanggal 22 Februari 2006, karena tidak ada satu katapun dalam alat bukti tersebut yang menyatakan adanya jumlah hutang dan dan jaminan hutang tertentu ;

3. Bukti T.3 yaitu Foto Copy Surat pemberitahuan tertanggal 22 September 2006 tentang tagihan jumlah angsuran bunga dan denda yang harus dibayar oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi bulan Juni 2006, Juli 2006, Agustus 2006, dan September 2006 ;

Hal.19 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktanya alat bukti tersebut hanya selembar kertas yang diketik, yang tidak ada tanda tangan dan nama pengirimnya, sehingga alat bukti tersebut tidak sah sebagai alat bukti dipersidangan karena tidak mempunyai kekuatan pembuktian, alat bukti tersebut jelas-jelas tidak diakui oleh Para Pemohon Kasasi, dan bahkan mohon Para Termohon Kasasi untuk membuktikan darimana asal surat tersebut dan siapa yang membuatnya, dan selama persidangan Para Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan asal usul serta siapa yang membuat surat tersebut ;

4. Bukti T.7 yaitu Foto Copy Putusan perkara No.13/Pdt.G/2009/PN.Skh ;

Faktanya alat bukti tersebut adalah putusan perakara dengan amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet On vankelijik verklarcht) karena gugatan tersebut adalah gugatan tentang Wan prestasi dan gugatan perbuatan melawan Hukum yang tidak dapat diajukan secara bersamaan ;

Bahwa tidak ada satupun bukti yang membuktikan bahwa pada tanggal 22 Februari 2006 telah terjadi perjanjian hutang piutang antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi dengan jaminan tanah dan bangunan dalam perkara aquo atau dengan kata lain tidak ada perjanjian tertulis perihal hutang piutang antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi dengan jaminan tanah dan bangunan dalam perkara aquo, padahal di dalam hukum Perdata terdapat asas pembuktian Yuridis Formal yang artinya "Bahwa sesuatu hal yang dipersengketakan dalam hukum perdata haruslah disertai dengan bukti formal mengenai pembuktian mengenai hal tersebut " dan dalam kenyataannya Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan di persidangan adanya perjanjian tertulis baik Notariil maupun di bawah tangan adanya hutang piutang antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi, sehingga seharusnya judex factie tidak serta merta menyimpulkan dalam pertimbangannya bahwa

Hal.20 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang piutang telah terjadi antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Termohon Kasasi I / Terbanding I / Tergugat I dengan Jaminan tanah dan bangunan sebagaimana obyek perkara aquo, karena perbuatan hukum membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No.86, Akta Surat Kuasa Menjual dan atau melepas hak No.87 serta Akta Perjanjian Pengosongan No.88 yang dibuat di hadapan Notaris Sunarto,SH tanggal 22 Pebruari 2006 adalah perbuatan hukum yang sah dan berdiri sendiri dan tidak ada syarat tertentu berupa hutang piutang yang disepakati oleh para pihak dalam kaitannya perbuatan hukum tersebut. Namun hal tersebut tidak menjadi pertimbangan Judex Factie dalam membuat putusannya ;

Bahwa pada tanggal 22 Pebruari 2006 telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian antara alm. Saiman Wiro Handoyo dengan Para Termohon Kasasi di hadapan Notaris Sunarto SH yang beralamat kantor di Jl. Prof.Dr. Soepomo No. 20 A Surakarta, dan perjanjian tersebut telah di tuangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 86 yang selanjutnya dilengkapi pula dengan pembuatan Akta-Akta yang berkaitan dengan tujuan Jual beli atas tanah dan bangunan obyek perkara aquo ;

Dalam perbuatan hukum tersebut jelas-jelas telah memenuhi unsure-unsur sebuah perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata yaitu :

- a. Ada pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang yaitu alm Saiman Wiro Handoyo dan Rusmanto Januri (Termohon Kasasi I) dan Sri Ratna ningsih (Termohon Kasasi II) ;
- b. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak itu, yaitu persetujuan yang bersifat tetap bukan dalam proses perundingan atau negosiasi, dalam hal ini telah ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tertanggal 22 Februari 2006 oleh Rusmanto Januri/ Termohon Kasasi I dan alm Saiman Wirohandoyo dan Sri Ratnaningsih/ Termohon Kasasi II ;
- c. Ada tujuan yang akan dicapai yaitu Jual beli tanah dan bangunan obyek perkara ;

Hal.21 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan, dengan adanya persetujuan (ditandatanganinya perjanjian) maka timbullah perjanjian untuk melaksanakan suatu prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Dalam konteks Akta perjanjian pengikatan jual beli No.86 tertanggal 22 Februari 2006 prestasi/kewajiban Termohon Kasasi I dan II adalah membuat akta jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Pemohon Kasasi selaku ahli waris alm Saiman Wirohandoyo ;
- e. Ada bentuk tertentu, dalam hal ini berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.86 tertanggal 22 Februari 2006 ;
- f. Ada syarat-syarat tertentu, yang dari syarat-syarat ini dapat diketahui hak dari para pihak, antara lain syarat pokok seperti barangnya dan harganya, dan juga syarat tambahan misalnya cara penyerahan dan waktu penyerahan ;

Jika unsur-unsur perjanjian tersebut dihubungkan dengan pasal 1320 KUHPerdara, maka unsur yang signifikan yang harus dikaji ialah Syarat adanya tujuan kehendak antara pihak-pihak meliputi unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu dan bentuk tertentu ;

Dari prespektif pasal 1320 KUHPerdara, Akte Perjanjian Pengikatan Jual beli No.86 tertanggal 22 Februari 2006 merupakan perjanjian yang sah yang dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan iktikat baik sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUHPerdara ;

Hukum Indonesia tidak menganut prinsip “iustum pretium” yang mengharuskan suatu perjanjian timbal balik yang mengatur prestasi dan kontra prestasi yang kurang lebih sama nilainya, pasal 1330 KUHPerdara yang mengatur mengenai persyaratan sahnya perjanjian tidak mensyaratkan adanya “keseimbangan prestasi “ diantara para pihak ;

Apabila memahami kekuatan hukum pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 86 tertanggal 22

Hal.22 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Februari 2006, maka Perjanjian yang tertuang dalam Akta tersebut adalah Perjanjian yang bersifat Notariil / otentik oleh karenanya menurut pasal 165 HIR dan pasal 1870 KUHPerdato merupakan bukti yang cukup/ sempurna sehingga judex factie tidak diperkenankan minta bukti lain untuk membuktikan kebenaran apa yang tertuang dalam bukti otentik tersebut ;

Selanjutnya keberatan terhadap pertimbangan hukum judex Factie yang menyimpulkan adanya hutang piutang antara alm. Saiman Wiro Handoyo dengan Para Termohon Kasasi tanpa didukung alasan dan dasar hukum yang sah, karena setiap perbuatan hukum hutang piutang yang mempunyai akibat hukum adalah perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk AKTA sebagai syarat FORMIL, baik akta otentik maupun dibawah tangan , hal ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1767 KUH Perdata yang jelas-jelas mensyaratkan unsure adanya perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis ;

Dalam perkara aquo, tidak ditemukan dan tidak terungkap dalam persidangan adanya Perjanjian Hutang Piutang antara alm Saiman Wiro Handoyo dengan Para Termohon Kasasi , dengan demikian pertimbangan judex factie jelas-jelas tidak memenuhi rasa keadilan dalam perkara aquo, dan harus ditolak ;

- 1.2. Bahwa Judex Factie telah membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 86 , Akta Surat Kuasa Menjual Dan Atau Melepas Hak No. 87 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 88 tanggal 22 Februari 2006 hanya karena tanggal pada akta-akta tersebut sama dengan tanggal adanya bukti angsuran dari Para Termohon kasasi sebagaimana bukti T.1, T.11-1, TI, T II-2 , serta surat bukti TI, TII-3 adalah pertimbangan yang sangat keliru ;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie tersebut diatas, hal ini perlu dikaji tentang pertimbangan-pertimbangan hukum untuk membatalkan akta otentik ;

Hal.23 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kekuatan pembuktian tentang akta otentik maka perlu dikaji dan dipahami hal-hal sebagai berikut :

1. *Uitwendige Bewijskracht* , yaitu bahwa benar orang tersebut telah dipanggil dan dibacakan kepadanya isi akta oleh Pejabat yang berwenang (Notaris) ;
2. *Formele Bewijskracht*, yaitu bahwa benar orang tersebut telah menandatangani akta tersebut ;
3. *Materiele Bewijskracht*, yaitu bahwa benar apa yang diterangkan orang tersebut sama dengan isi akta yang dibuat Pejabat yang berwenang (Notaris) ;

Dari syarat tentang kekuatan pembuktian akta tersebut maka, telah jelas dalam fakta persidangan tidak ada keberatan dan penolakan dari Para Termohon Kasasi yang artinya bahwa akte-akte yang dibuat dihadapan pejabat Notaris Sunarto, SH di Jl. Prof. Dr. Soepomo No. 20 A , Surakarta adalah sesuai dengan norma-norma sebagaimana layaknya pejabat Notaris menjalankan tugas sehingga akte-akte yang dibuat pada tanggal 22 Februari 2006 adalah sah secara hukum yaitu :

- Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli No. 86 Tanggal 22 Februari 2006 ;
- Akta Surat Kuasa Menjual atau Melepas hak No. 87 Tanggal 22 Februari 2006 ;
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 88 Tanggal 22 Februari 2006 ;

Bahwa apabila *Judex Factie* berpendapat untuk membatalkan akte-akte tersebut maka harus membuktikan secara hukum adanya hal-hal sebagai berikut :

1. Salah satu pihak tidak dipanggil dan dibacakan kepadanya tentang isi akte tersebut oleh pejabat yang berwenang (Notaris) ;
2. Salah satu pihak memang telah menandatangani akte tersebut tetapi isinya masing kosong ;
3. Salah satu pihak menyangkal bahwa isi akte yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Notaris) berbeda dengan apa yang ia terangkan ;

Bahwa untuk membuktikan ketentuan tersebut diatas, maka Para Termohon Kasasi harus bisa membuktikan dengan alat bukti yang sah menurut undang-undang, sedang fakta

Hal.24 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum membuktikan bahwa Para Termohon Kasasi dalam perkara aquo jelas-jelas tidak bisa memberikan bukti yang sah untuk dapat dipakai sebagai alasan dan dasar hukum membatalkan suatu akta otentik ;

Bahwa apabila mengacu pada Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan “;

Bahwa apabila melihat pasal tersebut diatas, maka harus dibuktikan terlebih dahulu apakah akte-akte yang telah dibuat oleh Para Termohon Kasasi dengan alm. Saiman Wirohandoyo dihadapan Notaris Sunarto, SH tersebut dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (dwaling, dwang Bedrog) ;

Bahwa didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No.151/Pdt/2010/PT.Smg pada halaman 8 alinea 2 yang berbunyi :

“Menimbang bahwa dengan kenyataan tersebut diatas maka Tergugat I/Terbanding I menandatangani Akta perjanjian pengikatan jual beli No. 86 dan Akta Kuasa Menjual atau melepas Hak No. 87 serta Akta perjanjian Pengosongan No. 88 tersebut dimana undang-undang khususnya UUPA melarang pengikatan jual beli dengan dasar perjanjian hutang piutang disebabkan karena Para Tergugat/Para terbanding dalam keadaan sangat membutuhkan sekali uang, dalam kondidi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai adanya unsure Misbruik Van Omstanding Heden atau penyelah gunaan keadaan (undue influence) dan unsure paksaan psikis (vis Compulsiva) , sehingga Tergugat I/terbanding I tidak mempunyai kehendak bebas untuk menyatakan kehendaknya dalam menandatangani perjanjian-perjanjian dalam akta-akta tersebut (padahal ini merupakan sayarat sahnya suatu perjanjian) dst.....”

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tersebut TIDAK TEPAT apabila disebutkan “..... UUPA melarang pengikatan jual beli dengan dasar perjanjian

Hal.25 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang piutang disebabkan karena Para termohon Kasasi dalam keadaan sangat membutuhkan sekali uang..... “

Pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang sangat keliru oleh karena jelas dalam perkara aquo TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN adanya perjanjian hutang piutang yang dibuat secara FORMIL baik berupa AKTE OTENTIK maupun AKTA DIBAWAH TANGAN antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi ;

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tersebut TIDAK TEPAT apabila disebutkan adanya keadaan “sangat membutuhkan sekali uang “ atau adanya unsure Misbruik Van Omstanding Heden atau penyalahgunaan keadaan (Undue Influence) dan unsure paksaan psikis (Vis Compulsiva) , sehingga Para Termohon Kasasi tidak mempunyai kehendak bebas untuk menyatakan kehendaknya dalam menandatangani perjanjian dalam akta-akta tersebut ; Oleh karena paksaan itu harus dibuktikan siapa yang dipaksa dan oleh siapa , lihat Pasal 1323 , Pasal 3124, Pasal 1325, Pasal 1326 dan khususnya mengenai Pasal 1327 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Pembatalan suatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak lagi dapat dituntutnya , apabila setelah paksaan berhenti , persetujuan tersebut dikuatkan baik secara dinyatakan secara tegas , maupun secara diam-diam, atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya “;

Penyalahgunaan keadaan dapat dianggap sebagai alasan guna membatalkan suatu perjanjian, disamping paksaan, kesesatan dan penipuan. Akan tetapi, perbedaan terpenting alasan penyalahgunaan keadaan tersebut dengan 3 alasan lainnya tidak diuraikan dengan jelas dalam putusan ini ;

Adanya paksaan , kesesatan dan penipuan terjadi pada saat ditandatanganinya perjanjian, sedangkan adanya penyalahgunaan keadaan sudah dimulai pada saat prakontrak . Jadi, penyalahgunaan keadaan dikatakan ada hanya apabila dalam proses terjadinya kontrak ada tindakan-tindakan penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak . Dalam perkara ini, hal itu tidak tampak dengan jelas;

Hal.26 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang mengenai penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstanding Heden) yang dikaitkan dengan “ keadaan sangat membutuhkan sekali uang “ dimana Para Termohon Kasasi dianggap berada pada pihak yang lemah , merupakan pertimbangan yang keliru, karena dalam konteks Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 86 tanggal 22 Februari 2006, Akte Kuasa Menjual atau Melepas Hak No.87 ;

Tanggal 22 Februari 2006 serta Akte Perjanjian Pengosongan No.88 tanggal 22 Februari 2006, justru alm. Saiman Wirohandoyo yang berada dipihak yang lemah karena sejumlah uang (Rp. 192.000.000,-) telah diserahkan kepada Para Termohon Kasasi berdasarkan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 86 tanggal 22 Februari 2006 dan dalam waktu yang dijanjikan sebagaimana Akta Perjanjian Pengosongan No.88 ;

Tanggal 22 Februari 2006 oleh Para Termohon Kasasi tidak dipenuhi prestasinya, dan bahkan cenderung tidak mau melaksanakan kewajibannya berdasarkan akta-akta tersebut ;

Keadaan “sangat membutuhkan sekali uang” tidak dapat dipakai sebagai alasan bahwa Para Termohon Kasasi sebagai Pihak yang lemah berhadapan dengan alm. Saiman Wirohandoyo, karena Para Termohon Kasasi dapat menyatakan menolak menandatangani akte-akte tersebut dan Para Termohon Kasasi bukanlah orang belum dewasa ketika menandatangani akte-akte dihadapan Pejabat Notaris Sunarto, SH serta Para Termohon Kasasi mempunyai hak dan kesempatan untuk mempersoalkan isi daripada akte-akte yang ditandatangani dihadapan pejabat Notaris ;

Dalam perkara aquo tidak ada bukti yang kuat dan meyakinkan bahwa Para Termohon Kasasi berada dalam keadaan terdesak atau sangat bergantung sangat mendatangi akte-akte dihadapan pejabat Notaris ;

Dan selanjutnya justru sudah merupakan kewajiban Para Termohon Kasasi untuk menandatangani akte Jual Beli sebagai penyempurnaan akte pengikatan jual beli yang telah

Hal.27 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan pejabat Notaris Sunarto, SH setelah terbukti Para Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ketentuan dalam Akte Perjanjian Pengosongan No. 88 tanggal 22 Februari 2006, sehingga jelas hal tersebut tidak sejalan dengan tuntutan rasa keadilan ;

Dalam hal ini Judex Factie tidak mempertimbangkan dasar gugatan satu persatu dan alat bukti yang disampaikan dalam perkara aquo, melainkan hanya mempertimbangkan adanya kesamaan tanggal pembuatan akte-akte dengan satu lembar alat bukti Para Termohon Kasasi yang kebetulan sama tanggalnya dan kemudian langsung menyatakan adanya hubungan hutang piutang antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi, oleh karenanya hal ini merupakan pelanggaran kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata ;

“Asas kebebasan berkontrak” mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang ;

Walaupun demikian asas ini dibatasi oleh 3 (tiga) hal yaitu , tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak mengganggu ketertiban umum ;

Sepanjang penandatanganan akte-akte dihadapan pejabat Notaris Sunarto, SH dalam perkara aquo tidak ada koridor pembatasan asas kebebasan berkontrak ini yang terlanggar, maka dari perspektif Pasal 1320 KUH Perdata semua akte-akte tersebut merupakan perjanjian yang sah yang dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian da berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikat baik sebagaimana dimaksudkan ;

Selain itu dasar hukum yang dipakai oleh Judex Factie dalam perkara aquo adalah tidak tepat , mengingat :

Hal.28 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penandatanganan akte-akte dihadapan pejabat Notaris Sunarto, SH adalah persetujuan antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan Para Termohon Kasasi yang diakui oleh kedua belah pihak ;
- b. Tidak terlihat adanya kekeliruan , paksaan atau penipuan dari alm. Saiman Wirohandoyo ;
- c. Apabila bicara adanya pelanggaran kebebasan berkontrak , maka tidak dibenarkan dan tanpa alasan karena :
 - Para Termohon Kasasi dapat menolak untuk mendatangi akte-akte tersebut ;
 - Tidak terlihat adanya tekanan atau Paksaan secara phisik ataupun psikis pada waktu penandatanganan akte-akte dihadapan Pejabat Notaris ;
 - Tidak terlihat adanya penipuan dari alm. Saiman Wirohandoyo, bahkan aln. Saiman Wirohandoyo telah ,menyerahkan uang pembayaran tanah dan bangunan sebesar Rp. 192.000.000 (Seratus sembilan puluh dua juta rupiah)

Bahwa ketentuan tentang asas kebebasan berkontrak juga terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH perdata :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “.

Menurut Prof. Mr. Subekti :

“Dengan menekankan pada perkataan Semua, maka Pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan pada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang . Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri . Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian- perjanjian yang kita adakan itu” ;

Jadi menurut Prinsip kebebasan berkontrak yang berlaku di Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata diatas, setiap pihak mempunyai kebebasan untuk membuat dan menundukkan dirinya pada prestasi atau perjanjian apapun yang diinginkannya. Setiap orang pada prinsipnya berhak membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak lain , walaupun perjanjian itu memberatkan

Hal.29 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak menguntungkan dirinya sendiri atau pihak lawannya ;

Bahwa apabila mencermati uraian tersebut diatas, maka jelas bahwa Judex Factie didalam memutuskan gugatan perkara No. 151/Pdt/2010/PT.Smg terlihat tidak cermat, dalam meneliti dan melihat jalannya persidangan dan terlalu menyederhanakan pembahasan keabsahan akte-akte otentik dengan penafsiran yang kurang didukung argument atau dalil yang dapat dipertanggung jawabkan secara akademis maupun praktis, utamanya dalam menerapkan "Asas patut dan adil" yang sama sekali melupakan bahkan mengingkari spirit rasa keadilan ;

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

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar dan alasan-alasan ini adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

bahwa hubungan hukum antara Saimin alias Wirohandoyo dengan Tergugat I adalah hubungan hukum piutang piutang ;

bahwa pengikatan jual beli mengenai objek sengketa yaitu Akta No.26 dan Akta Kuasa menjual yang berasal dari hubungan hutang piutang adalah penyerahan jual beli semu dan perjanjian tersebut dapat dikwalifikasikan adanya unsure musbruik van onstanding heiden, barang-barang pengikatan jual beli tersebut adalah tidak sah ;

Hal.30 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Sukoharjo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : Ny. Celerina Ngadirawati dan kawan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **NY. CELERINA NGADIRAWATI**, 2. **FX. SUNARTO, SH.** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 30 MARET 2011**, oleh Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. dan I Made Tara, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

I Made Tara, SH.

K e t u a :

ttd./

Dr. Harifin A. Tumpa, S.H.,M.H.

Biaya-Biaya :

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

Panitera Pengganti :

ttd./

Hal.31 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Administrasi kasasi Rp.489.000,- Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H.

J u m l a h Rp.500.000,-
=====

Oleh karena Hakim Anggota/Pembaca I : Prof.Dr. H. Muchsin, SH. telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 4 September 2011, maka putusan ini ditandatangani oleh Ketua Majelis : Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH. dan Hakim Anggota/Pembaca II : I Made Tara, SH.

Jakarta, Januari 2012

Ketua Mahkamah Agung RI. :

ttd./

Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.

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

(**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**)
Nip : 196103131988031003

Hal.32 dari 32 hal. Put. No.3160 K/Pdt/2010