



**P U T U S A N**  
Nomor 308 K/Pdt/2017

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

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

**Ir. H. AGUS ASMANUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun IV Nomor 20 RT 003/RW 07 Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Zulkifli Syukur, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Laena 5 Floor Suite 502 Jalan KH Abdullah Syafi'i Nomor 7 Casablanca Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

**SANEN BIN SANARI**, bertempat tinggal di Kampung Kapuk RT 006/RW 02 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tahun  $\pm$  1998 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual, telah terjadi kesepakatan untuk jual beli sebidang tanah seluas  $\pm$  605 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Diesel RT 06/RW 02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Persil Nomor 58 Blok D. Kahir Nomor C.923/Lebak Bulus, Jakarta Selatan dengan harga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan selokan/saluran air PU;
  - Sebelah Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari;
  - Sebelah Selatan dengan tanah perumahan Cirendeu Permai;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Cirendeu Permai;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas kesepakatan tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tn. Sanen Bin Sanari sebagai berikut:

- Tanggal 15 September 1998 sebesar Rp7.000.000,00 (Bukti P-1);
- Tanggal 30 Juli 1999, sebesar Rp35.000.000,00 (Bukti P-2);
- Tanggal 16 Agustus 1999, sebesar Rp15.000.000,00 (Bukti P-3);
- Tanggal 02 Oktober 2001, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-4);
- Tanggal 06 Maret 2002, sebesar Rp5.000.000,00 (Bukti P-5);
- Tanggal 04 Juli 2002, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-6);
- Tanggal 26 Agustus 2002, sebesar Rp20.000.000,00 (Bukti P-7);
- Tanggal 3 Januari 2003, sebesar Rp5.000.000,00 (bukti P-8);

Dan pinjaman-pinjaman bersifat pribadi Tergugat yang dikompensasikan sebagai pembayaran terhadap tanah sebagai berikut:

- Tanggal 14 Januari 1999, sebesar Rp5.000.000,00 (Bukti P-9);
- Tanggal 01 Maret 1999, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-10);
- Tanggal 26 Mei 1999, sebesar Rp3.000.000,00 (Bukti P-11);

Sehingga total dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagai pembayaran pembelian tanah sebagaimana poin 1 di atas adalah sebesar Rp98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta rupiah);

3. Bahwa tahun 2002 sesuai dengan keinginan Tergugat dan atas persetujuan Penggugat, maka harga tanah dinaikkan menjadi Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan catatan bahwa sisanya sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) akan dibayarkan Penggugat setelah sertipikat atas tanah tersebut terbit, dimana Tergugat berjanji akan mengurusnya;
4. Bahwa setelah Penggugat sekian lama ( $\pm$  6 tahun) sertipikat yang dijanjikan oleh Tergugat tidak kunjung terbit, dan setiap ditanya oleh Penggugat selalu dijawab oleh Tergugat sedang dalam pengurusan, sehingga akhirnya Penggugat melakukan pengecekan ke Sudin Tata Kota Jakarta Selatan, dan Tergugat mendapatkan keterangan tanah yang dijual Tergugat adalah termasuk Penyempurnaan Hijau Taman (PHT) sehingga tidak bisa dimohonkan sertipikat/IMB dan termasuk rencana jalan (Bukti P-12);
5. Bahwa terlebih lagi setelah adanya perkara pidana terhadap Tergugat atas laporan pihak Pengembang Perumahan Cirendeup Permai (Sdr. Bernard Subarja), tanah yang Tergugat tawarkan yaitu tanah seluas  $\pm$  605 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Diesel RT 06/RW 02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan Persil Nomor 58 Blok D Kohir Nomor C 923/Lebak Bulus, Jakarta Selatan kepada Penggugat, ternyata luasnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sesuai antara yang di Girik C 923 Persil 58 D III (Bukti P-13) dengan Akta Jual Beli Nomor 205/Cilandak/IV/1994 tanggal 4 April 1994 (Bukti P-14);

6. Bahwa dengan kenyataan tersebut, maka Penggugat berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah/kekeluargaan melalui suratnya Nomor 64/ZS/III/2014 tanggal 27 Maret 2014 (Bukti P-15) dan Surat Pemberitahuan Nomor 9/ZS/IV/2014 tanggal 10 April 2014 (Bukti P-16), namun tidak tercapai mufakat;
7. Bahwa Penggugat menilai tidak ada iktikad baik dari pihak Tergugat untuk menyelesaikan sejak September 1998 sampai dengan saat ini, sehingga Penggugat telah hilang kesabaran, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
8. Bahwa Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik tidak dapat menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut, dikarenakan Tergugat masih menguasai tanah sengketa;
9. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat yaitu Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya untuk membuat sertipikat atas tanah tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:  
"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"
10. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materil dan immateriil yang bila diperhitungkan sebagai berikut:
  1. Biaya untuk jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  2. Kerugian tidak dapat dimanfaatkannya atau jika di atas tanah tersebut didirikan rumah dan dikontrakkan kepada pihak lain, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp20.000.000,00 per tahun sejak tahu 1998 sampai sekarang tahun 2014 adalah 15 tahun, apabila diperhitungkan  $Rp20.000.000,00/tahun \times 15 \text{ tahun}$  (sejak tahun 1998 sampai sekarang) menjadi = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  3. Ditambah dengan bunga berjalan 3% setiap bulannya sehingga menjadi  $Rp98.000.000,00 \times 3\% \times 12 \text{ (bulan)} \times 15 \text{ (tahun)} = Rp529.200.000,00$  (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);

Halaman 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Jumlah keseluruhan yang harus Tergugat bayar sebesar  
Rp50.000.000,00 + Rp300.000.000,00 + Rp529.200.000,00 =  
Rp879.200.000,00 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus  
ribu rupiah);

11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan khususnya ini tidak sia-sia maka  
Penggugat mohon agar tanah berikut bangunan milik Tergugat yang terletak  
di Kampung Kapuk RT 06/RW 02 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan  
Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan;

12. Bahwa ada kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan isi putusan secara  
suka rela untuk itu adalah patut apabila Tergugat dikenakan uang paksa  
yang dibayar kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu  
rupiah) perhari, dihitung dari sejak putusan telah mempunyai kekuatan  
hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada  
Tahun 1998 sesuai kwitansi:

- Tanggal 15 September 1998 sebesar Rp7.000.000,00 (Bukti P-1);
- Tanggal 30 Juli 1999, sebesar Rp35.000.000,00 (Bukti P-2);
- Tanggal 16 Agustus 1999, sebesar Rp15.000.000,00 (Bukti P-3);
- Tanggal 02 Oktober 2001, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-4);
- Tanggal 06 Maret 2002, sebesar Rp5.000.000,00 (Bukti P-5);
- Tanggal 04 Juli 2002, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-6);
- Tanggal 26 Agustus 2002, sebesar Rp20.000.000,00 (Bukti P-7);
- Tanggal 3 Januari 2003, sebesar Rp5.000.000,00 (bukti P-8);
- Tanggal 14 Januari 1999, sebesar Rp5.000.000,00 (Bukti P-9);
- Tanggal 01 Maret 1999, sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-10);
- Tanggal 26 Mei 1999, sebesar Rp3.000.000,00 (Bukti P-11);

Adalah sah;

4. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/menempati tanpa  
hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat  
yaitu sebidang tanah seluas  $\pm 605 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Diesel RT 06/  
RW 02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan,  
dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan selokan/saluran air PU;

Halaman 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelas Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai;
  - Sebelah Barat dengan jalan Cirendeu Permai;
5. Menyatakan sisa pembayaran sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat atau apabila Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil kepada Penggugat keseluruhan berjumlah:
- Biaya untuk jasa Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian tidak dapat dimanfaatkannya atau jika di atas tanah tersebut didirikan rumah dan dikontrakkan kepada pihak lain, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp20.000.000,00 per tahun sejak tahun 1998 sampai sekarang tahun 2014 adalah 15 tahun, apabila diperhitungkan  $Rp20.000.000,00 / \text{tahun} \times 15 \text{ tahun}$  (sejak tahun 1998 sampai sekarang) menjadi = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  - Ditambah dengan bunga berjalan 3% setiap bulannya sehingga menjadi  $Rp98.000.000,00 \times 3\% \times 12 \text{ (bulan)} \times 15 \text{ (tahun)} = Rp529.200.000,00$  (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
  - Jumlah keseluruhan yang harus Tergugat bayar sebesar  $Rp50.000.000,00 + Rp300.000.000,00 + Rp529.200.000,00 = Rp879.200.000,00$  (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
- Jumlah ini akan bertambah terus sesuai dengan bunga bank (3% perbulan) terhitung sejak isi putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakannya isi putusan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah) perhari, dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau:
- Mohon keputusan yang menurut penilaian Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah patut dan adil (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5





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

Dalam Eksepsi

Bahwa perihal gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi sedangkan pada posita poin 9 Penggugat menyatakan “sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak cermat, tidak terang, tidak pasti dan tidak jelas dalam gugatannya antara perihal gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum, disatu sisi Penggugat menyatakan wanprestasi sedangkan Pasal yang digunakan dalam dalil gugatannya mencantumkan Pasal 1365 tentang Perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak konsisten dengan gugatannya sendiri dan tidak dapat membedakan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan samar-samar ( *obscur libels*) oleh karena itu gugatan Penggugat patut ditolak atau tidak dapat diterima ( *niet on tvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Sebelumnya di dalam gugatan rekonvensi ini menyatakan Penggugat adalah Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat adalah Penggugat dalam Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam konvensi dianggap dapat dipergunakan kembali dalam rekonvensi, konvensi dan rekonvensi adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa alasan yang jelas dan bukti-bukti yang cukup, dan dengan sengaja merekayasa fakta sebagai alasan adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat Rekonvensi, yaitu dengan cara melemparkan tuduhan-tuduhan yang tidak jelas kebenarannya;
3. Bahwa senyatanya berdasarkan buku kwitansi pembayaran tanggal 30 Juli 1999 dengan sangat jelas dan tertulis bahwa pihak pembeli yang bertanggung jawab atas biaya dan pengurusan sertipikat tanah *a quo* sampai selesai ( *vide* bukti P-1) tentu saja berdasarkan bukti ini justru



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya pihak pembeli yaitu Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa sebagaimana yang berlaku untuk pengurusan sertifikat memasang menjadi beban sepenuhnya pembeli karena pembeli sangat berkepentingan terhadap tanah yang dibelinya terkait peralihan hak atas nama pembeli sedangkan penjual tidak dibebankan terhadap pengurusan sertifikat kecuali memang penjual bersedia untuk membantu biaya kepengurusannya, dalam perkara ini dengan sangat jelas Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bertanggung jawab atas seluruh biaya dan resiko pengurusan sertifikat tanah *a quo*, berdasarkan hal ini sangat tidak relevan apabila di kemudian hari dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi apalagi justru sebaliknya Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa rekonvensi telah melakukan wanprestasi. Selain itu sangat tidak relevan dan tidak berdasar atas segala resiko mengenai proses pengurusan sertifikat dikemudian hari ternyata tanah *a quo* masuk dalam Penyempurnaan Hijau Taman (PHT), kemudian menjadi beban Penggugat Rekonvensi dalam hal ini Penggugat Rekonvensi tidak pernah meminta Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pengecekan atau pemeriksaan terkait tanah milik Penggugat Rekonvensi. Pada kenyataannya permasalahan tanah *a quo* sudah *clear* dan selesai karena kalau ada masalah tidak mungkin jadi transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Penjual H. Margani bin Dina (lihat Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 5 Akta Jual Beli Nomor 205/Cilandak/IV/1994);

5. Bahwa sampai dengan saat ini sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Diesel RT 006/RW 002 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dengan luas 605 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan selokan/saluran air;
- Sebelah Timur dengan Jalan Diesel;
- Sebelah Selatan dengan tanah T. Abuhasan;
- Sebelah Barat dengan Jalan Cirendeus Permai;

Bahwa sebidang tanah tersebut adalah sepenuhnya milik Penggugat Rekonvensi yang sampai dengan saat ini belum pernah dijual, dipindah tangankan, dialihkan kepemilikannya kepada siapapun dan pihak manapun sebagaimana akta jual beli atas nama Sanen bin Sanari (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 205/Cilandak/IV/1994 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yaitu Kepala Kecamatan Cilandak pada tanggal 4 April 1994;

6. Bahwa mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017



tentang Pendaftaran Tanah setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak cukup hanya dengan kwitansi hanyalah bukti telah terjadi penyerahan uang dari seseorang kepada orang lainnya, maka berdasarkan hal ini segala bukti kwitansi dari Tergugat Rekonvensi adalah hanya bukti pembayaran saja dan merupakan pinjaman saja yang akan diganti oleh Penggugat Rekonvensi, jadi bukan jual beli tanah;

7. Bahwa Pembayaran yang selama ini dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tidak ada pemaksaan dan bersifat sukarela atas inisiatif Tergugat Rekonvensi yang memang Tergugat Rekonvensi mempunyai motivasi ingin memiliki tanah milik Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa tanah tersebut sedang dalam bermasalah tentu saja membuat Penggugat Rekonvensi risau dan gelisah atas informasi ini. Bahwa pada awal mulanya pada tahun 1998 Tergugat Rekonvensi datang ke rumah Penggugat Rekonvensi bersama istrinya untuk menanyakan tanah siapakah yang terletak di pinggir Jalan Diesel RT 006/RW 002 Kp. Kapuk Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan. Kepada Penggugat Rekonvensi kemudian dijawab oleh Penggugat Rekonvensi "bahwa tanah *a quo* tersebut adalah miliknya", Tergugat menanyakan surat-surat tanah *a quo* yang kemudian dijawab oleh Penggugat Rekonvensi: "semua surat-surat lengkap yaitu Girik dan Akta Jual Beli", baru kemudian Tergugat Rekonvensi mengutarakan maksudnya untuk membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan harga pada awalnya menawarkan Rp300.000,00/meter karena tanah *a quo* sedang bermasalah hukum dengan bapak Felix yang ternyata dikemudian hari diketahui ini hanyalah calo/makelar yang punya kuasa menjual saja, namun Penggugat Rekonvensi belum sepakat dengan harga yang ditawarkan Tergugat Rekonvensi, walaupun pada saat itu dengan informasi adanya masalah hukum terkait tanah milik Penggugat Rekonvensi yang membuat Penggugat Rekonvensi risau, gelisah dan kaget karena baru kali ini tersangkut masalah hukum dan ingin segera menyelesaikannya sempat terpikir untuk menjualnya saja segera;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengatakan kepada Penggugat Rekonvensi "jangan takut nanti saya bantu, saya anggota DPR", kemudian Tergugat Rekonvensi menawarkan lagi tanah *a quo* seharga Rp350.000,00/meter, karena Tergugat Rekonvensi berjanji mau membantu menyelesaikan permasalahan hukum tanah *a quo* tersebut akhirnya Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi setuju secara lisan dengan harga yang ditawarkan  
Rp350.000,00/meternya;

9. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi mengiyakan saja dengan harga yang ditawarkan sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) namun Tergugat Rekonvensi yang Penggugat merasa sangat murah dan tidak bersedia dan pada akhirnya menjadi Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), karena informasi dari Tergugat Rekonvensi yang mengatakan tanah tersebut bermasalah hukum terkait adanya laporan dari ibu Mumun yang menuduh Penggugat Rekonvensi telah menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP sehingga tanah dari Pelapor masuk ke dalam tanah milik Penggugat Rekonvensi, mendapatkan informasi ini dan memang benar telah ada laporan tentu saja Penggugat harus menghadapi tuduhan serius ini dan untuk memulihkan nama baik Penggugat Rekonvensi. Bahwa pada saat itu Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai uang dan dalam keadaan bingung sehingga Tergugat Rekonvensi masuk dan mengutarakan maksud dan keinginannya ingin membeli tanah *a quo* sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi ingin menjualnya;
10. Bahwa harapan dari Penggugat Rekonvensi adalah segera dibayarkan saja harga yang sudah menjadi kesepakatan tersebut ternyata tidak dibayarkan juga justru Tergugat Rekonvensi memberikan pinjaman–pinjaman beberapa kali kepada Penggugat Rekonvensi pada saat itu. Penggugat Rekonvensi menerima pinjaman tersebut karena memang sangat membutuhkannya namun ternyata harga yang disepakati tidak juga dibayarkan atau dilunasi sehingga akhirnya berlarut-larut, yang kemudian selang beberapa tahun yaitu tahun 20.. datanglah istri dari Tergugat Rekonvensi ke rumah Penggugat Rekonvensi bersama pengacaranya yang meminta tanah tersebut dengan memaksakan kehendaknya, yang kemudian setelah itu datang lagi dua pengacara lagi yang memaksakan agar Penggugat Rekonvensi mau menerima pembayaran uang Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) dan menyerahkan tanah segera kepada Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa sekali lagi Penggugat Rekonvensi tegaskan, Penggugat menolak harga yang ditawarkan karena tidak ada iktikad baik dari Tergugat Rekonvensi untuk segera melunasi harga yang disepakati pada saat itu, oleh karena itu pada saat sekarang ini Penggugat Rekonvensi menolak karena memang pada saat itu Tergugat Rekonvensi hanya memberikan

Halaman 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman pribadi kepada Penggugat Rekonvensi dan bukan jual beli sebagaimana sesuai dengan peraturan dan hukum adat maupun undang-undang yang berlaku. Adapun pinjaman pribadi yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

Rincian kwitansi dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2003:

- Tanggal 15 September 1998 Rp7.000.000,00 (pinjaman pribadi).
- Tanggal 14 Januari 1999 Rp5.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 1 Maret 1999 Rp1.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 26 Mei 1999 Rp3.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 30 Juli 1999 Rp35.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 16 Agustus 1999 Rp15.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 6 Maret 2002 Rp5.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 26 Agustus 2002 Rp20.000.000,00 (pinjaman pribadi);
- Tanggal 3 Januari 2003 Rp5.000.000,00 (pinjaman pribadi);

Jumlah total Rp96.000.000,00 ;

Catatan: seluruh berita acara/keterangan pada kwitansi adalah tulisan Penggugat yang menulis secara sepihak;

12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 617 Kitab Undang Undang Hukum Perdata:

“Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagikan, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”;

Berdasarkan hal ini apabila tidak dalam bentuk otentik yaitu berupa Akta Jual Beli maka bukanlah jual beli tanah karena tidak ada peralihan hak, oleh karena itu segala dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan telah terjadi jual beli harus ditolak, dan setiap permintaan sita jaminan harus ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

13. Bahwa asas jual beli tanah menurut hukum adat adalah tunai dan terang artinya ketika penjual menyerahkan tanah, maka pembeli segera membayar harga tanah saat itu juga. Selain itu peralihan hak karena jual beli tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan, maka berdasarkan hal tersebut yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bukanlah jual beli tanah melainkan hanya pinjam meminjam secara pribadi atau hanya bentuk hubungan hutang piutang saja;

14. Bahwa sejak berlakunya UUPA (Undang Undang Pokok Agraria), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 *juncto* Pasal 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia Jual Beli tanah sekarang memiliki pengertian, yakni dimana pihak penjual



menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil, tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sesuai harga yang disepakati penjual dan pembeli, terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada Akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu:

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak);
  - b. Pembayaran harganya serentak dan seketika;
15. Bahwa, suatu hal yang sangat mengganggu dan merugikan secara immateriil bagi Penggugat Rekonvensi adalah diungkitnya masalah pidana yang sudah selesai prosesnya dan Penggugat Rekonvensi sudah memendam dalam-dalam memori tentang masalah tersebut dan kini Tergugat Rekonvensi menggunkit lagi dalam dalilnya seolah-olah menguatkan dalilnya Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang salah, terhadap hal ini Penggugat Rekonvensi merasa terganggu secara psikologis dan merasa dicemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi;
16. Bahwa kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi tidak dapat dinilai dengan uang, apalagi keadaan ini mengganggu kesehatan fisik Penggugat Rekonvensi karena terganggu secara fikiran juga. Namun Penggugat Rekonvensi tidak seperti Tergugat Rekonvensi yang minta ganti rugi atas kerugian materiil tersebut. Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil kerugian immateriil Tergugat Rekonvensi karena sesungguhnya Penggugat lah yang mengalami kerugian immateriil yang sesungguhnya;
17. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Materiil dengan perincian sebagai berikut:
- Biaya untuk meladeni gugatan ini sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang secara sah; menurut ketentuan hukum yang telah dibeli sejak tahun 1994 yaitu tidak dapat dimanfaatkan tanah tersebut jika tanah tersebut berdiri



bangunan kontrakan bisa berdiri 10 pintu kontrakan, atau kost-kost-an bisa 25 pintu, atau disewakan kepada orang lain, maka Penggugat Rekonvensi akan memperoleh penghasilan sebesar Rp30.000.000,00 per tahun dihitung sejak datangnya Tergugat Rekonvensi ke rumah Penggugat Rekonvensi yang merupakan awal kerugian dan malapetaka bagi Penggugat Rekonvensi yaitu terhitung sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang tahun 2014, adalah 15 tahun yang apabila diperhitungkan  $Rp30.000.000,00/tahun \times 15 \text{ tahun} = Rp450.000.000,00$  (empat ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian akibat ulah Tergugat Rekonvensi sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi "terpasung" sehingga tanah *a quo* tidak dapat dijual kepada pihak lain. Dapat ditaksir harga tanah di wilayah Lebak Bulus  $Rp5.000.000,00/meter \text{ persegi}, 605 \text{ m}^2 \times Rp5.000.000,00 = Rp3.025.000.000,00$  (tiga miliar dua puluh lima juta rupiah);
- Jumlah keseluruhan yang harus Penggugat Rekonvensi bayar sebesar  $Rp450.000.000,00 + Rp3.025.000.000,00 = Rp3.475.000.000,00$  (tiga miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

18. Bahwa ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, untuk itu adalah patut apabila Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa ( *dwangsom*) yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, dihitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang tidak mempunyai iktikad baik;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara materil, dengan perincian sebagai berikut:
  - Biaya untuk meladeni gugatan ini sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian karena tanah milik Penggugat Rekonvensi yang secara sah menurut ketentuan hukum yang telah dibeli sejak tahun 1994 yaitu tidak dapat dimanfaatkannya tanah tersebut jika tanah tersebut berdiri bangunan kontrakan bisa berdiri 10 pintu kontrakan, atau kost-kost-an



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa 25 pintu, atau disewakan kepada orang lain, maka Penggugat Rekonvensi akan memperoleh penghasilan sebesar Rp30.000.000,00 per tahun dihitung sejak datangnya Tergugat Rekonvensi ke rumah Penggugat Rekonvensi yang merupakan awal kerugian dan malapetaka bagi Penggugat Rekonvensi yaitu terhitung sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang tahun 2014, adalah 15 tahun yang apabila diperhitungkan  $Rp30.000.000,00/tahun \times 15 \text{ tahun} = Rp450.000.000,00$  (empat ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian akibat ulah Tergugat Rekonvensi sehingga keadaan ini membuat Penggugat Rekonvensi "terpasung" sehingga tanah *a quo* tidak dapat dijual kepada pihak lain. Dapat ditaksir harga tanah di wilayah Lebak Bulus  $Rp5.000.000,00/meter \text{ persegi}, 605 \text{ m}^2 \times Rp5.000.000,00 = Rp3.025.000.000,00$  (tiga miliar dua puluh lima juta rupiah);  
Jumlah keseluruhan yang harus Penggugat Rekonvensi bayar sebesar  $Rp450.000.000,00 + Rp3.025.000.000,00 = Rp3.475.000.000,00$  (tiga miliar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

4. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walaupun ada banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;  
Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Pengadilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 302/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel., tanggal 27 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada tahun 1998 sesuai kwitansi;

Tanggal 15 September 1998 sebesar Rp7.000.000,00 (bukti P-1);

Tanggal 30 Juli 1999 sebesar Rp35.000.000,00 (bukti P-2);

Tanggal 16 Agustus 1999 sebesar Rp15.000.000,00 (bukti P-3);

Tanggal 2 Oktober 2001 sebesar Rp1.000.000,00 (Bukti P-4);

Tanggal 6 Maret 2002 sebesar Rp5.000.000,00 (bukti P-5);

Tanggal 4 Juli 2002 sebesar Rp1.000.000,00 (bukti P-6);

Tanggal 26 Agustus 2002 sebesar Rp20.000.000,00 (bukti P-7);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 3 Januari 2003 sebesar Rp5.000.000,00 (bukti P-8);  
Tanggal 14 Januari 1999 sebesar Rp5.000.000,00 (bukti P-9);  
Tanggal 1 Maret 1999 sebesar Rp1.000.000,00 (bukti P-10);  
Tanggal 26 Mei 1999 sebesar Rp3.000.000,00 (bukti P-11);  
Adalah sah ;

4. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/menempati tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat yaitu sebidang tanah seluas  $\pm 605 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Diesel RT 006/ RW 02 Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan selokan/saluran air PU;  
Sebelah Timur dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari;  
Sebelah Selatan dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai;  
Sebelah Barat dengan Jalan Cirendeu Permai;

5. Menyatakan sisa pembayaran sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) merupakan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat atau apabila Tergugat tidak mau menerima uang tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 376/PDT/2015/PT DKI. , tanggal 13 Oktober 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut;

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 November 2014 Nomor 302/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 November 2014 Nomor 302/Pdt.G/2014/PN JKT.Sel yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 November 2014 Nomor 302/Pdt.G/2014/PN JKT.Sel;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding, pada tanggal 18 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 302/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan kasasi Penggugat/ Terbanding diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2016;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/ Pembanding yang pada tanggal 20 Juni 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 376/Pdt/2015/PT.DKI tanggal 13 Oktober 2015 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan Nomor 302/Pdt.G/2014/PN JKT.SEL., tanggal 27 November 2015 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi tanggal 18 Mei 2016 dan Pemohon Kasasi pada hari Senin tanggal 30 Mei 2016 menyatakan Kasasi sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 302/Pdt.G/2104/ PN Jkt.Sel. tanggal 30 Mei 2016, Karena Pernyataan Kasasi masih dalam tenggang waktu 14 hari, maka Permohonan Pernyataan Kasasi dari Pemohon Kasasi patut dinyatakan dapat diterima.

2. Bahwa Undang Undang Mahkamah Agung RI Nomor 5 tahun 2004 Pasal 30 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 berbunyi sebagai berikut:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
  - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
  - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

3. Bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas jelas telah melanggar Pasal 30 ayat 1 sub b Undang Undang Mahkamah Agung RI Nomor 5 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 yaitu salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga Pemohon Kasasi mohon Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut;

4. Bahwa setelah Pemohon Kasasi/ semula Terbanding/Penggugat membaca pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding halaman 6 alenia 3 menyatakan jual beli dengan objek tanah untuk keabsahannya tidak sekedar harus merujuk pada dasar perjanjian sebagaimana disebut pada Pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi juga mempunyai tambahan yang bersifat spesifik yang wajib dipenuhi, yakni tunai dan terang, tunai dalam arti penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak pembeli dan terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (kepala Desa, PPAT), bukan secara diam-diam atau perbuatan hukum yang "gelap";

Halaman 16 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017

#### 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

5. Bahwa atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi menolak, karena bukti-bukti yang diajukan ditingkat Pengadilan Negeri dari Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-11 yaitu bukti-bukti kwitansi pembayaran sebidang tanah luas  $\pm 605 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Diesel RT 006/RW 02, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan Persil Nomor 58 Blok D.III Kohir Nomor C 923 dengan batas-batas:
  - o Sebelah Utara dengan solokan/saluran air PU;
  - o Sebelah Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4525 atas nama Sherly Annisa Rahmasari;
  - o Sebelah Selatan dengan tanah Perumahan Cirendeu Permai;
  - o Sebelah Barat dengan Jalan Cirendeu Permai;
6. Bahwa jelas dalam kwitansi disebutkan sebagai pembayaran sebidang tanah, uang telah diterima oleh Termohon Kasasi dan tanda terima telah ditanda tangani oleh Termohon Kasasi, barangnya/objeknya ada, pihak-pihaknya telah cakap sehingga sudah dapat dikatakan jual beli tanah telah tunai dan terang oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

“Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat:

  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
7. Bahwa setelah pembayaran pembelian tanah mencapai Rp98.000.000 ,00 (tahun 2002) atau sebesar 85% dari harga awal Rp115.000.000 ,00 atau sebesar 78% dari nilai harga baru Rp125.000.000 ,00. Ternyata hingga tahun 2005 penjual tidak juga menyelesaikan kewajibannya yaitu surat-surat kepemilikan/administrasi jual beli/AJB di hadapan Notaris;
8. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari terhadap ahli waris penjual, maka akhirnya atas usul *lawyer* penjual sendiri yaitu Bpk. Fahmi Assegaf, S.H., M.A., agar segera dibuatkan “Akta Pengikatan Jual Beli di Notaris/PPAT Ibu Mintarsih Natamihardja, S.H., pada tanggal 5 Juli 2005;
  - Bukti Tanda Terima Berkas dari Kantor Notaris/PPAT Mintarsih Natamihardja, S.H., pada tanggal 27 Juni 2005 (*Vide* Bukti P-20);
  - Bukti Pembayaran Notaris/PPAT pada tanggal 5 Juli 2005 (*Vide* Bukti P-19);

Halaman 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 308 K/Pdt/2017



Namun pembuatan akt a pengikatan jual beli belum terealisasi karena dari Pihak Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang tidak kunjung memenuhi persyaratan yang diminta Notaris;

9. Bahwa Pemohon Kasasi merupakan Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982);
10. Bahwa justru Termohon Kasasi yang tidak mempunyai iktikad baik dan telah lalai dalam memenuhi kewajibannya yaitu untuk mengurus proses administrasi jual beli/akta jual beli & sertipikat tanah, yang hingga saat ini belum terbit. Walaupun pihak Pembeli & pihak Penjual sudah berhadapan di depan Notaris, maka tindakan Termohon Kasasilah yang telah melakukan wanprestasi;
11. Bahwa oleh karenanya tidak ada rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi dalam putusan ini, sementara uang Pemohon Kasasi sudah diterima sejak adanya transaksi jual beli tahun 1998 hingga 2002 yang dalam kwitansi lengkap tertulis pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 605 \text{ m}^2$  dan sisanya akan dilunasi setelah surat-surat tanah tersebut selesai oleh Termohon Kasasi, namun Pemohon Kasasi belum bisa menguasai tanah tersebut;
12. Bahwa berdasarkanurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978 bahwa “Untuk sahnyajual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;
13. Bahwa dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah dirubah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku”. Jadi apabila dicermati isi Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 terkandung makna bahwa Akta yang dibuat PPAT merupakan syarat pendaftaran hak atas tanah, dan bukanlah sebagai syarat untuk sahnyajual beli;
14. Bahwa jika mengacu kepada syarat sahnyajual beli dan dihubungkan denganurisprudensi tersebut di atas, dan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta adanya jual beli yang belum selesai, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli antara





Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah luas  $\pm 605 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Diesel RT 006/RW 02, Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan Persil Nomor 58 Blok D.III Kohir Nomor C 923 adalah sah menurut hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama Memori Kasasi yang diterima tanggal 9 Juni 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa jual beli objek sengketa tidak dilakukan secara terang dan tunai, yang dilakukan dihadapan pejabat PPAT dan saksi-saksi, sehingga secara formal tidak ada jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. H. Agus Asmanuddin, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan serta perubahan kedua Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2017 oleh Prof Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

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

Biaya kasasi:

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,00 |
| J u m l a h .....            | Rp500.000,00 |

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

**DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H**  
**Nip. 19630325 198803 1 001**