



PUTUSAN
Nomor 1568 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. RAHMAT MANSYUR, bertempat tinggal di Kampung Kandang Tengah, RT 03, RW 03, Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Jajang Herawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pembangunan Perum Bumi Jaya Asri I Blok D Nomor 77 Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016;
Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

Dr. H. YOYO KARTOYO, M.M., selaku **Direktur Utama PT FAJAR PARAHYANGAN**, berkedudukan di Jalan Cikutra Nomor 175 - A, RT 004, RW 003, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. M. Faiz Mufidi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Emma, Lantai II, Jalan Sumatera Nomor 46-48 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2016;
Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah suatu badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang berdiri sejak tahun 1977 sebagaimana dimuat dalam Akta Perseroan Terbatas PT Fajar Parahyangan, tanggal 28 Oktober 1977, Nomor 14 dibuat di hadapan Mochtan Railan, Notaris/PPAT di Bandung

*Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah beberapa kali terjadi perubahan dan terakhir pada tanggal 12 Februari 2014 sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT Fajar Parahiyangan, tanggal 12 Februari 2014 Nomor 1, dibuat di hadapan Parlinggoman Naiborhu, S.H., Notaris/PPAT di Bandung;

2.--Bahwa sebagai badan hukum Penggugat bertujuan atau bergerak dalam bidang usaha konstruksi, sipil, pertanian, pertambangan dan usaha-usaha lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

3.---Bahwa sejak berdirinya, Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan atau aktifitas yang berkaitan dengan tujuannya dan terakhir Penggugat berencana melakukan penambangan batu dan pasir di daerah Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut;

4.-----Bahwa untuk melaksanakan usaha penambangan batu dan pasir tersebut, terhitung sejak tahun 2011, Penggugat telah berkenalan dengan Tergugat yang kebetulan adalah warga di Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut yang tentunya Tergugat beliau mengetahui kondisi dan keadaan di daerah tersebut;

5.---Bahwa perkenalan Penggugat dengan Tergugat tersebut diikuti dengan Tergugat menawarkan akan menjual tanah seluas 10 Ha terletak di Desa Kandang Mukti Kecamatan Leles, Kabupaten Garut yang semula diragukan Penggugat, namun setelah Tergugat berulang kali meyakinkan atau memberi penjelasan, maka akhirnya Penggugat bersedia membeli tanah-tanah tersebut seharga Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan untuk itu Penggugat telah membayar Rp3.438.410.000,00 (tiga miliar empat ratus tiga puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu rupiah) sehingga tersisa Rp61.590.000,00 (enam puluh satu juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

6.- -Bahwa selain itu Penggugat dibebani pula membayar biaya faktor X dari tanah seluas 1,2 Ha (pembayaran luas tanah yang belum dibebaskan oleh Tergugat) yang jumlahnya Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga dengan demikian Tergugat berhutang balik kepada Penggugat sejumlah Rp133.410.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta empat ratus sepuluh ribu rupiah);

7.Bahwa selain urusan-urusan di atas, Tergugat menyanggupi menyediakan dana untuk membuat jalan masuk melalui dari dan ke luar proyek penambangan sepanjang 2.200 meter yang untuk itu Penggugat telah

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



menalangnya sejumlah Rp396.206.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta dua ratus enam ribu rupiah);

8.-----Bahwa dengan demikian hutang atau kewajiban Tergugat kepada Penggugat yaitu Rp61.590.000,00 dikurang (-) Rp195.000.000,00 ditambah (+) Rp396.206.000,00 sama dengan (=) Rp529.616.000,00 (lima ratus dua puluh sembilan juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

9.-----Bahwa terhadap kewajiban atau hutang Tergugat tersebut Penggugat telah berulang kali menagihnya baik secara lisan maupun secara tertulis namun Tergugat tidak mengindahkan atau tidak bersedia menyelesaikannya;

10.-----Bahwa setelah peringatan yang Penggugat sampaikan, Tergugat mengajak Penggugat untuk bermusyawarah, dan pada acara permusyawaratan itu Tergugat menyanggupi akan menyelesaikannya sesegera mungkin, tapi ternyata janji untuk menyelesaikan tersebut tetap tidak dilaksanakan Tergugat;

11.----Bahwa dengan tidak diselesaikannya kewajiban atau hutang Tergugat kepada Penggugat tersebut, maka Tergugat dikwalifisir telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat;

12.-----Bahwa adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat yaitu uang sejumlah Rp529.616.000,00 yang telah diakui dan diterima Tergugat sebagai hutangnya kepada Penggugat;

13.----Bahwa jika uang sejumlah Rp529.616.000,00 diputarkan atau dipakai usaha, maka akan mendatangkan penghasilan sebesar 3 % (tiga prosen) setiap bulan, maka wajar dan beralasan Penggugat memohon agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi bunga sebesar $3\% \times \text{Rp}529.616.000,00 = \text{Rp}15.888.480,00$ (lima belas juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh rupiah) setiap bulan terhitung sejak perkara didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut sampai dengan hutang tersebut dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat;

14. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, maka wajar dan beralasan Penggugat memohon agar terhadap harta kekayaan Tergugat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berupa Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal setempat dikenal dengan Kampung Kandang Tengah, RT 03, RW 03, Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Prima ir :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2.-----Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang dilakukan Pejabat/Jurusita Pengadilan Negeri Garut tersebut;
- 3.-----Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan Hutang Piutang Dr. Yoyo Kartoyo, M.M., dan H. Rahmat Mansyur tertanggal 25 November 2013;
- 4.-----Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;
- 5.-----Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya berupa membayar hutang sejumlah Rp529.616.000,00 (lima ratus dua puluh sembilan juta enam ratus enam belas ribu rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus;
- 6.-----Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi bunga sejumlah Rp15.888.480,00 (lima belas juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh rupiah) setiap bulan dihitung sejak perkara didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut sampai dengan hutang tersebut dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 7.-----Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida ir:

Jika Pengadilan Negeri Garut berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, untuk mempersingkat uraian gugatan rekonvensi ini, maka Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon agar segala sesuatu hal yang telah dikemukakan dan diuraikan serta didalilkan oleh Tergugat Dalam Konvensi di dalam Jawaban Konvensi tersebut di atas, dianggap sebagai telah diuraikan dan tercantum serta menjadi dalil pula dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, atas dasar gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat Dalam Konvensi, maka Penggugat Dalam Rekonvensi hendak mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Dalam Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Garut mengenai jual beli antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi

Halaman 4 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



atas tanah gunung seluas kurang lebih 12 Ha (berdasarkan luas yang terdapat dalam SPPT/PBB), yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti Kecamatan Leles Kabupaten Garut;

3. Bahwa ternyata jual beli tanah tersebut telah dituangkan di dalam 12 Akta Jual Beli melalui PPAT Kecamatan Leles Kabupaten Garut, antara Penggugat Dalam Konvensi selaku penjual dengan Tergugat Dalam Rekonvensi selaku pembeli pada tanggal 26 September 2011 dan pada tanggal 6 Oktober 2011, yang mana dalam proses pembuatan akta jual beli atas jual beli tanah tersebut Penggugat Dalam Rekonvensi sama sekali tidak dilibatkan baik oleh Tergugat Dalam Rekonvensi maupun pihak PPAT Kecamatan Leles Kabupaten Garut. Dan Penggugat Dalam Rekonvensi hanya didatangi oleh Pegawai/Petugas dari Desa Kandang Mukti di tempat kediaman Tergugat dan diminta untuk menanda-tangani 12 (dua belas) buah akta jual beli atas tanah gunung seluas kurang lebih 12 Ha (berdasarkan luas yang terdapat dalam SPPT/PBB), yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, (*vide* Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011);

4. Bahwa setelah tanah tersebut oleh Tergugat Dalam Rekonvensi dibuat atau diproses menjadi 12 (dua belas) buah Akta Jual Beli kemudian dilanjutkan ke BPN Kabupaten Garut untuk disertifikatkan sehingga tanah yang 12 (dua belas) buah Akta Jual Beli tersebut menjadi 10 buah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 dengan luas keseluruhannya 10 Ha, dan pihak Tergugat Dalam Rekonvensi mengatakan kepada Penggugat Dalam Rekonvensi bahwa tanah tersebut masih kurang, maka untuk memenuhi kekurangannya tersebut Tergugat Dalam Rekonvensi katanya melakukan pembelian tanah di sekitar tanah tersebut yang mana pembelian tanah-tanah tersebut memakai uang milik Penggugat Dalam Rekonvensi dengan cara pemotongan pembayaran dari tanah yang 12 buah Akta Jual Beli tersebut;

5. Bahwa setelah terbit menjadi 10 buah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Dalam Rekonvensi dengan luas keseluruhannya 10 Ha dari tanah yang 12 buah Akta Jual Beli tersebut, maka Tergugat Dalam Rekonvensi membatalkan 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu Akta Nomor 84 dan 90, akan tetapi Penggugat Dalam Rekonvensi yang tidak habis pikir atas pembatalan tersebut adalah tidak rasional yang mana berdasarkan pengecekan



Penggugat Dalam Rekonvensi bahwa tanah yang terdapat dalam Akta Nomor 84 dan 90 tersebut sudah masuk ke dalam 10 Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat Dalam Rekonvensi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 dengan luas keseluruhannya 10 Ha tersebut dan Akta Nomor 84 dan 90 ketika diminta kepada Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memberikannya;

6. Bahwa atas peristiwa hukum tersebut di atas, secara riil Penggugat Dalam Rekonvensi merasa dirugikan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi sehingga Penggugat Dalam Rekonvensi menganggap peristiwa hukum jual beli atas tanah gunung seluas kurang lebih 12 Ha (berdasarkan luas yang terdapat dalam SPPT/PBB), yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti Kecamatan Leles Kabupaten Garut mengandung tipu muslihat, maka secara hukum jual beli tersebut dapat dibatalkan secara hukum dan lebih jauhnya lagi di dalam proses pembuatan 12 Akta Jual Beli tersebut dibuat secara proforma (*vide* Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

7. Bahwa Akta Jual Beli adalah merupakan Akta Otentik yang dalam proses pembuatannya memiliki aturan/prosedur tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Yang mana telah jelas bahwa pembuatan akta otentik *in-casu* Akta Jual Beli haruslah ditandatangani oleh Pejabat umum pembuat akta otentik tersebut misalnya. Notaris, Pegawai Catatan Sipil dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana suatu akta Notaris yang sah adalah akta yang secara formil harus dibuat dan ditanda-tangani di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta otentik tersebut, *in-casu* Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Leles Kabupaten Garut, (*vide* Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

8. Bahwa oleh karena di dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 atas jual beli tanah seluas 12 Ha yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut antara Penggugat DR dengan Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat umum pembuat akta otentik tersebut, *in-casu* Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Leles Kabupaten Garut, maka terhadap Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut terdapat cacat prosedural, oleh karenanya AJB-AJB tersebut telah dibuat secara Proforma atau terdegradasi dan cacat hukum



serta tidak dapat diakui sebagai akta otentik yang sah secara hukum. Dengan demikian terhadap 10 buah sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 yang diterbitkan berdasarkan AJB-AJB tersebut pun menjadi cacat hukum pula dan dapat dibatalkan karena diterbitkan tidak berdasarkan suatu akta otentik;

9. Bagaimanapun juga, keberadaan akta otentik yang dibuat secara *proforma* bertentangan dengan fungsi dari akta PPAT/Notaris itu sendiri, dimana akta PPAT/Notaris adalah akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sempurna, yang kekuatan pembuktiannya meliputi pembuktian lahiriah, formal dan material. Selain itu keberadaan akta otentik yang dibuat secara *proforma* dapat menghilangkan kepercayaan masyarakat terhadap akta yang dibuat oleh PPAT/Notaris, oleh karena itu, diperlukan pemahaman atas konsekuensi pembuatan akta otentik secara *proforma* oleh para PPAT/Notaris dan mengembalikan fungsi akta PPAT/Notaris sebagaimana mestinya sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-undang dan harapan masyarakat, sehingga dikatakan bahwa akta yang dibuat secara *proforma* adalah tidak sah, mengingat akta otentik yang dibuat secara *proforma* tersebut mempunyai kausa yang palsu dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian material. Akta otentik yang dibuat secara *proforma* juga menunjukkan bahwa fungsi dan peran akta otentik telah diselewengkan;

10. Dan lebih jauhnya lagi pembuatan akta secara pura-pura atau akta otentik secara *proforma* adalah merupakan penyimpangan terhadap aturan hukum yang ada. Selain bahwa keberadaan akta otentik secara *proforma* di kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan dan dapat merugikan baik terhadap para pihak yang membuat perikatan maupun terhadap pihak di luar perikatan tersebut;

11. Bahwa oleh karenanya atas perbuatan atau perlakuan PPAT Kecamatan Leles Kabupaten Garut dan Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut dengan cara membuat atau melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut yang dibuat secara Proforma dan mengandung tipu muslihat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonvensi;

12. Bahwa dengan demikian peralihan-peralihan hak atas jual beli tanah gunung seluas kurang lebih 12 Ha (berdasarkan luas yang terdapat



dalam SPPT/PBB), yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles Kabupaten Garut antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi tersebut. Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 dan terhadap 10 buah sertifikat tanah atas nama Tergugat Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 yang diterbitkan berdasarkan AJB-AJB tersebut beserta turunannya seperti atas Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah tidak sah atau dapat dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya (*vide* Pasal 1449 KUH Perdata);

13. Bahwa dengan telah dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 dan 10 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 beserta turunannya seperti atas Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, maka objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut menjadi kembali kepada Penggugat Dalam Rekonvensi atau menjadi hak milik Penggugat Dalam Rekonvensi;

14. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai penjual dalam perjanjian jual-beli atas jual beli tanah seluas 12 Ha yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut tersebut telah berupaya dan berusaha sebaik-baiknya dan dibenarkan secara hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut di atas secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi hasilnya sia-sia, maka oleh karenanya untuk mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum serta kepastian hukum, Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan balik (rekonvensi) terhadap Tergugat Dalam Rekonvensi;

15. Bahwa dengan demikian atas perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut yang telah bertentangan dengan hukum, maka Penggugat Dalam Rekonvensi memohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim, akan adanya perlindungan hukum, agar Tergugat Dalam Rekonvensi dihukum untuk segera mengembalikan kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dan meninggalkan, mengosongkan, tidak melakukan perbuatan/penguasaan atas objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut secara seketika



dan sekaligus serta tanpa ada persyaratan apapun juga atau tanpa pembebanan dari siapapun juga;

16. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonsensi agar tidak sia-sia, maka kiranya beralasan menurut hukum apabila Penggugat Dalam Rekonsensi mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri Garut *cq* Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah seluas 12 Ha yang terletak di Blok Gunung Wayu dan Legok Lomra Desa Kandang Mukti, Kecamatan Leles Kabupaten Garut (objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011) tersebut guna jaminan atas gugatan rekonsensi tersebut;

17. Bahwa untuk mencegah Tergugat Dalam Rekonsensi lalai atau tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini, Penggugat Dalam Rekonsensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara Perdata ini menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonsensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakannya eksekusi secara seketika dan sekaligus;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 beserta segala sesuatu yang berada dan atau di atas tanah milik Penggugat Dalam Rekonsensi tersebut;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi adalah sebagai pemilik sah kembali secara hukum atas objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011;
4. Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 dan terhadap 10 buah sertifikat tanah atas nama Tergugat Dalam Rekonsensi yaitu SHM Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 yang diterbitkan berdasarkan AJB-AJB tersebut beserta turunannya seperti atas Akta Pemberian Hak



Tanggung dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah tidak sah atau dapat dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut dengan cara membuat atau melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut yang dibuat secara Proforma dan mengandung tipu muslihat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonvensi;

6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk segera mengembalikan kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dan meninggalkan, mengosongkan, tidak melakukan perbuatan/penguasaan atas objek tanah Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011 tersebut secara seketika dan sekaligus serta tanpa ada persyaratan apapun juga atau tanpa pembebanan dari siapapun juga, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;

7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian, terhitung semenjak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakannya eksekusi secara seketika dan sekaligus;

8. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Garut telah memberikan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Grt., tanggal 13 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Pernyataan Hutang Piutang Dr. Yoyo Kartoyo, M.M. dan H. Rahmat Mansyur tertanggal 25 November 2013;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya berupa membayar hutang sejumlah Rp529.616.000,00 (lima ratus dua puluh sembilan juta enam ratus enam belas juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi bunga sejumlah Rp2.648.080,00 (dua juta enam ratus empat puluh delapan ribu delapan puluh rupiah) per bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.361.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Garut tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 443/PDT/2015/PT BDG., tanggal 25 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Tergugat semula Pembanding tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 43/Pdt.G/ 2014/PN Grt., tanggal 13 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 11 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 3 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt/G/2014/PN Grt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Februari 2016;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 7 Maret 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi oleh Penggugat/Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 11 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 17 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt/G/2014/PN Grt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2016;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 15 Maret 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi oleh Tergugat/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 29 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi I, II *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 I, II tersebut secara formal dapat diterima;

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

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 5 (lima) dengan jelas mempertimbangkan bahwa: "Menimbang berdasarkan bukti tersebut di atas....dan seterusnya..... dan seterusnya....., gugatan Penggugat masih bersifat prematur artinya total hutangnya/piutang antara Penggugat dan Tergugat belum dapat ditentukan secara pasti berapa jumlah yang pasti..... dan seterusnya..... dan seterusnya", dan ".....dan seterusnya..... dan seterusnya.....Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Dan selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., halaman 42, yang dengan jelas memberikan pertimbangan tentang pembuatan AJB (Akta Otentik) tidak dilakukan di hadapan PPAT namun proses penandatanganan dilakukan di rumah Penggugat Rekonvensi sedangkan pada saat itu PPATnya tidak hadir. Maka Majelis memandang persoalan ini adalah dari dua sudut pandang yaitu secara materil dan secara formil, dimana secara formil adalah menyangkut prosedur pembuatan dan penandatanganan AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka hanya akan menimbulkan hilangnya kekuatan otentikasi dari Akta Jual Beli tersebut, hal mana sesuai dengan keterangan Ahli Dadi Triyadi, S.H., di depan persidangan bahwa jika dalam suatu perjanjian atau pembuatan akta jual beli ada syarat yang tidak dipenuhi maka akibatnya akta tersebut disejajarkan ke dalam akta di bawah tangan;

3. Bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., tersebut, adalah bertentangan dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1868 KUH Perdata *juncto* Pasal 1338 KUH Perdata *juncto* Pasal 1320 KUH Perdata, dimana pasal-pasal tersebut dengan tegas menentukan:

- Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur sebagai berikut:

Halaman 13 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku;

- Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri;

- Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu: "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya";

- Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu: ".....dan seterusnya..... dan seterusnya.....surat perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

- Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;



Dari ketentuan tersebut di atas, tidak dapat ditafsirkan lagi bahwa secara yuridis pembuatan AJB (Akta Otentik) yang tidak dilakukan di hadapan PPAT seperti halnya Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011, tersebut harus dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., telah salah menerapkan hukum, pada halaman 42, yang menyatakan bahwa pada intinya: “.... dan seterusnya.... dan seterusnya....telah melakukan kesepakatan jual beli tanah seluas 10 Ha senilai 3.500.000.000,00 kemudian dilakukan penyerahan objek tanah dan uang sebagai harga pembayaran sehingga secara materil perjanjian tersebut harus dianggap sah”, maka pertimbangan tersebut adalah tidak benar, karena:

a. Bahwa dengan telah terbukti adanya perbedaan jumlah nominal sisa kewajiban Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, sebagaimana dalam Surat Pernyataan Hutang Piutang Dr. Yoyo Kartoyo MM dan H. Rahmat Mansyur tertanggal 25 November 2013 tersebut, tentang catatan: “total utang di atas bersifat sementara dikarenakan ada beberapa data yang belum lengkap untuk diklarifikasi kebenarannya oleh kedua belah pihak”., dan dihubungkan dengan dalil-dalil/keberatan Pemohon Kasasi dalam poin 1 (satu) tersebut di atas, maka *klausul* tentang total utang bersifat sementara adalah terbukti, sehingga menjadi jelas jumlah total uang yang diterima oleh Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi tersebut belum mencapai Rp3.500.000.000,00 atau belum mencapai jumlah uang yang telah disepakati oleh para pihak, sehingga dengan belum diterimanya uang secara utuh oleh Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi, maka tentang kesepakatan jual beli tanah seluas 10 Ha senilai 3.500.000.000, dan penyerahan uang sebagai harga pembayaran tersebut secara subjektif belum terpenuhi atau tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut;

b. Jadi dengan belum diterimanya sejumlah uang sebesar Rp3.500.000.000,00 atau belum ada kesepakatan tentang jumlah uang yang telah diterima atau disepakati oleh para pihak sebagai pembayaran atas jual beli tanah tersebut, maka dengan sendirinya secara yuridis bahwa perjanjian jual beli tanah seluas 10 Ha tersebut adalah menjadi batal. Artinya disini belum ada kata sepakat/kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tentang jumlah uang yang telah diterima



atau disepakati oleh para pihak sebagai pembayaran atas jual beli tanah tersebut;

5. Bahwa kekeliruan *Judex Facti* selanjutnya dalam putusannya tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., telah salah menerapkan hukum, pada halaman 42, yang menyatakan bahwa pada intinya: “....dan seterusnya..... dan seterusnya....sehingga sangat tidak adil jika proses yang dilakukan dengan melibatkan kedua belah pihak kemudian resiko harus dibebankan kepada salah satu pihak”, dan “....dan seterusnya.... dan seterusnya....uang pembayaran telah diterima Penggugat Rekonvensi dan sangat tidak adil jika tanah yang menjadi objek jual beli dikembalikan lagi menjadi milik Penggugat Rekonvensi”, maka pertimbangan tersebut adalah tidak benar, karena:

a. Bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum, Tujuan hukum bukan hanya sekedar keadilan tetapi juga adanya kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila segala sesuatunya didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang ada sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda;

b. Bahwa dalam proses atau prosedur pembuatan akta jual beli atas tanah yang seluas 10 Ha tersebut telah sangat jelas diatur di dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1868 KUH Perdata;

c. Bahwa di dalam hukum, berlaku asas *lex specialis derogat legi generalis*. Jika berdasarkan asas ini maka walaupun mengenai proses atau prosedur pembuatan akta jual beli atas tanah yang seluas 10 Ha itu secara materiil harus dipandang sah dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata (*quad non*), akan tetapi sudah sangat jelas dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1868 KUH Perdata tersebut di atas telah dijelaskan mengenai yuridis formal atas



proses atau prosedur peralihan hak atau prosedur pembuatan akta jual beli tersebut;

d. Jadi secara yuridis, jika pembuatan akta jual beli tidak dibuat di hadapan PPAT/PPATS maka akta jual beli tersebut adalah bertentangan dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1868 KUHPerdata, sehingga akta jual beli tersebut adalah tidak sah atau setidak-tidaknya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa kekeliruan *Judex Facti* selanjutnya dalam putusannya tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., telah salah menerapkan hukum, pada halaman 43, yang menyatakan bahwa pada intinya: “....dan seterusnya..... dan seterusnya....menurut pendapat majelis proses jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi secara materil tidak bertentangan dengan hukum”, maka pertimbangan tersebut adalah tidak benar, karena:

a. Bahwa dalam Pasal 1338 KUH Perdata terdapat Prinsip perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*te goeder trouw*), yaitu prinsip hukum yang menekankan bahwa setiap hubungan hukum yang dilakukan setiap orang harus didasarkan atas keinginan dan niat yang baik. Apabila prinsip ini dilanggar maka perikatan dapat dibatalkan demi hukum;

b. Bahwa mengenai pendapat majelis tentang proses jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi secara materil tidak bertentangan dengan hukum, ini adalah pendapat yang keliru karena telah sangat jelas bahwa pembuatan akta jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT/PPATS adalah bertentangan dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 1868 KUH Perdata;

c. Secara yuridis formal mengenai proses peralihan hak berdasarkan jual beli dimuat dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang



bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu;

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri;

d. Lebih jauh lagi, dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku;
7. Dengan demikian sangat jelas berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut telah keliru dalam menerapkan hukum mengenai pembuatan AJB (Akta Otentik) yang tidak dilakukan di hadapan PPAT seperti halnya Akta Jual Beli Nomor 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 98 dan 99 tahun 2011, kemudian turunannya terhadap 10 buah sertifikat hak milik atas nama Termohon Kasasi dan atas nama Erlan Santosa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 588, 596, 589, 591, 594, 590, 597, 592, 593 dan 595 padahal secara tegas *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah mengakui bahwa secara formil akta-akta tersebut harus disejajarkan ke dalam akta di bawah tangan, sehingga atas akta-akta, Sertifikat Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak



Tanggung jawab tersebut di atas harus dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

8. Bahwa Pemohon Kasasi menolak selain dan selebihnya atas pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Garut tanggal 13 Agustus 2015 Nomor 43/PDT.G/2014/PN Grt., tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Perihal dan Alasan-alasan Keberatan Pemohon Kasasi;

Keberatan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi-Terbanding ini ditujukan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam putusannya halaman 5 (lima), alinea kedua ketiga, dan keempat yaitu:

“Alasan yang dikemukakan Pembanding semula Tergugat dapat dibenarkan khususnya mengenai pertimbangan *Judex Facti* mengenai bukti P.5 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat terdapat catatan khusus “total hutang di atas tersebut bersifat sementara dikarenakan ada beberapa data yang belum lengkap diklarifikasi kebenarannya oleh kedua belah pihak”;

“Menimbang berdasarkan bukti tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, gugatan Penggugat masih bersifat prematur artinya total hutangnya/piutang antara Penggugat dan Tergugat belum dapat ditentukan secara pasti/berapa jumlah yang pasti sebagaimana bukti P.5 yang diakui kebenarannya oleh para pihak, namun kedua belah pihak membenarkan adanya hutang piutang tersebut”;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut putusan *Judex Facti* tingkat pertama harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut di atas karena tidak cukup memberi pertimbangan hukum pembuktian, telah salah menerapkan hukum dan tidak mencerminkan rasa keadilan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dengan pertimbangan hukum seperti itu, maka jelas Pengadilan Tingkat Banding telah melanggar asas putusan dan juga peraturan perundang-undangan yaitu:



Asas yang harus diperhatikan hakim dalam menyusun putusan adalah “Asas Memuat Dasar Alasan Yang Jelas Dan Rinci”. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikwalifisir sebagai putusan yang tidak cukup mempertimbangkan atau *onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*;

Hal tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding hanya menyebutkan “gugatan Penggugat masih bersifat prematur” tanpa mengemukakan atau memuat dasar alasan yang jelas dan rinci mengenai disimpulkannya pertimbangan tersebut, sehingga putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut nyata-nyata telah melanggar undang-undang atau hukum acara perdata, khususnya mengenai putusan;

Hal tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung menentukan:

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas kewenangan;
- 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”;

Oleh karena itu cukup alasan hukum bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 25 Januari 2016 tersebut dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Grt., tanggal 13 Agustus 2015;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang hanya menyebutkan “gugatan Penggugat masih bersifat prematur” tersebut didasarkan pada P.5;

Terbitnya kesepakatan pada P.5. tersebut merupakan kehendak bersama antara Termohon Kasasi dahulu Pemanding-Tergugat Konvensi/



Penggugat Rekonvensi dengan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding – Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Sehingga kesepakatan/perjanjian adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagai mana dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdara (BW) yang menentukan:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”;

3. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Terbanding – Peggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bukanlah subjek hukum yang tidak mempunyai kecakapan dalam membuat suatu perjanjian/kesepakatan sebagaimana dimaksud Pasal 1330 KUHPerdara (BW) yang menentukan:

“Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu;
 4. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang hanya menyebutkan “gugatan Peggugat masih bersifat prematur” menunjukkan sangat kurang memberi pertimbangan hukum pembuktian serta tidak mencerminkan rasa keadilan karena terhadapnya telah dilakukan 2 (dua) kali somasi agar memenuhi prestasinya namun hal tersebut tidak dilakukan, dan bahkan terhadap somasi tersebut tidak diajukan keberatan sampai tenggang waktu yang dicantumkan dalam somasi tersebut oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding – Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi kepada Pemohon Kasasi dahulu Terbanding – Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdara (BW) yang menentukan:
“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dengan perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
- Somasi mempunyai 2 (dua) fungsi. Pertama, sebagai penentuan saat wanprestasi dan kedua, sebagai penentuan jumlah tagihan;



Karena Termohon Kasasi dahulu Pembanding – Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak pernah keberatan terhadap somasi yang dikirim oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding – Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepadanya, maka somasi tersebut telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdara (BW);

Memperhatikan hal-hal yang diuraikan pada butir 2 (dua) sampai dengan butir 4 (empat) konvensi ini maka nyata-nyata *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding sangat kurang memberi pertimbangan hukum pembuktian serta tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sehingga cukup alasan hukum Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 25 Januari 2016 tersebut dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Grt., tanggal 13 Agustus 2015 tersebut;

5. Memperhatikan hal-hal yang diuraikan pada butir 1 (satu) sampai dengan butir 4 (empat) konvensi memori banding ini maka Pemohon Kasasi dahulu Terbanding – Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding tersebut;

II. Dalam Rekonvensi:

Perihal dan Alasan-alasan Keberatan Pemohon Kasasi;

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konvensi mohon dianggap tidak terpisahkan dan diulangi lagi dalam rekonvensi ini;

Keberatan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi - Terbanding ini ditujukan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam putusannya halaman enam (enam), alinea kesatu yaitu:

“Menimbang oleh karena gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, guna menghindari putusan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut di atas karena tidak cukup memberi pertimbangan hukum pembuktian, telah salah menerapkan hukum dan tidak mencerminkan rasa keadilan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa merujuk pada hal-hal yang diuraikan dalam konvensi memori banding ini;
2. Bahwa dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding yang hanya demikian itu, maka putusannya pun merupakan putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikwalifisir sebagai putusan yang tidak cukup mempertimbangkan atau *onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement* sebagaimana dimaksud Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;
3. Bahwa perjanjian dan karenanya transaksi jual beli beserta akibat hukumnya merupakan kehendak bersama antara Termohon Kasasi dahulu Pembanding - Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding-Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Sehingga kesepakatan/perjanjian tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1320, *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara (BW);
Oleh karena itu cukup alasan hukum Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 443/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 25 Januari 2016 tersebut dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 43/Pdt.G/2014/PN Grt., tanggal 13 Agustus 2015 tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi I dan alasan-alasan kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena pertimbangan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Garut ternyata telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam surat peringatan utang piutang tanggal 25 November 2013 dengan tegas menyatakan "Total utang di atas bersifat sementara dikarenakan ada beberapa data yang belum lengkap untuk diklarifikasi kebenarannya oleh kedua belah pihak" sehingga gugatan prematur karena jumlah utang belum dapat ditentukan secara pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: H. RAHMAT MANSYUR, dan Pemohon Kasasi II: Dr. H. YOYO KARTOYO, M.M., selaku Direktur Utama PT FAJAR PARAHYANGAN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, akan tetapi karena Pemohon Kasasi II/Penggugat ada di pihak yang kalah maka Pemohon Kasasi II/Penggugat 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 perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **H. RAHMAT MANSYUR**, dan Pemohon Kasasi II: **Dr. H. YOYO KARTOYO, M.M.**, selaku Direktur Utama PT FAJAR PARAHYANGAN, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi II/Penggugat/Terbanding 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 9 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan 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 dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.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./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Halaman 24 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016



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

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 25 dari 24 hal. Put. Nomor 1568
K/Pdt/2016