



PUTUSAN
Nomor 1042 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SOEPRIADI,**
2. **Hj. LENNY HIDAYAT,**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 001 RW 007, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suryantara, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Suryantara, Karimuddin & CO (SKC Law Firm) berkantor di Gedung Talavera Office Park, Lantai 28, Jalan TB. Simatupang Kavling 22-26, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I;

L a w a n

ANDI MIARNO, bertempat tinggal di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Micha Lumiling, S.H., Sp.N. Advokat, berkantor di Jalan Cakrawijaya IX Blok H, Nomor 34-35, Cipinang Muara, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI DEPOK**, berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Depok, Jawa Barat;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMISNISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa gugatan Penggugat pada intinya para Tergugat dan para Turut Tergugat agar melakukan jual beli dan peralihan hak atas objek yang menjadi perkara *a quo*:

1. Berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926;
2. Berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dasar hukum diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa semula hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah semata-mata sebagai sahabat layaknya disebut teman seperjuangan sehingga hubungan persaudaraan yang demikian rupa juga melibatkan Tergugat II yang adalah isteri dari Tergugat I;
2. Bahwa dalam perjalanan hubungan keakraban Penggugat dengan Tergugat I terjadi dipermasalahkan hukum yang dialami Tergugat I hingga berujung ke Pengadilan Militer di Jakarta Timur, saat terjadinya peristiwa hukum yang dihadapi oleh Tergugat I, Tergugat I saat itu masih sebagai seorang Tentara Nasional Indonesia (TNI);
3. Bahwa awal proses penyidikan perkara Tergugat I, Penggugat sudah terlibat membantu secara moril dan materil kepada Tergugat I;
4. Bahwa kemudian saat Tergugat I dihadapkan persidangan militer, Penggugat juga ikut membantu secara moril Tergugat I, untuk tidak dilakukan penahanan dan hingga saat ini posisi Tergugat I tidak di dalam tahanan militer;
5. Dalam perjalanan waktu, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II pernah mendatangi Penggugat di rumahnya di Jalan Sungai Barito Nomor 34, RT

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

kepada Penggugat, dengan maksud untuk menjual kepada Penggugat tanah dan bangunan milik Tergugat I di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 luas sebesar 778 m² atas nama Soepriadi Sarjana Ekonomi/Tergugat I;

6. Bahwa harga jual beli tanah dan bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok tersebut sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), oleh karena sertifikat asli milik Tergugat I tersebut saat itu masih berada di Bank Mandiri dalam posisi terikat sebagai barang jaminan sehingga jual beli tidak dapat dilakukan. Namun atas dasar kepercayaan hubungan yang akrab yang terjadi sejak semula antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Tergugat I hanya memberikan ketegasan bahwa sungguh niatnya adalah hanya untuk menjual kepada Penggugat tanah dan bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok, penegasan Tergugat I dimaksud adalah penegasan Tergugat I yang menyebutkan sebagaimana tertulis di cover depan copy Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 atas nama Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat tidaklah mempersoalkan bentuk jual beli sebagaimana yang dilakukan Tergugat I tersebut di atas karena Penggugat pun sangat menghormati dan menghargai hubungan keakraban sebagai sahabat yang terjalin selama itu, perbuatan hukum Tergugat I yang dilakukan dengan cara menyerahkan untuk menjual dan mengalihkan kepemilikan hak atas sertifikat milik Tergugat I termasuk Tergugat II yang adalah isteri Tergugat I ikut menanda tangani pernyataan sebagaimana tercantum dalam cover depan copy Sertifikat Nomor 05926 yang lengkapnya tertulis sebagai berikut:

“yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Soepriadi

Menyatakan rumah tersebut yang sertifikatnya nomor tersebut dibawah ini adalah milik keluarga H. Andi Miarno;

Ttd

Soepriadi dan Isterinya

8. Bahwa kemudian Penggugat memberikan dana kepada Tergugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang dikirimkan melalui rekening Tergugat II/Isteri Tergugat I, selanjutnya diikuti dengan pengiriman transfer kedua dan seterusnya sampailah kepada pengiriman yang berjumlah

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)



II, dana Rp3.010.000.000,00 (tiga miliar sepuluh juta rupiah) tersebut adalah untuk:

1. Pembayaran pelunasan harga rumah di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok seharga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai penegasan yang di tulis sendiri oleh Tergugat I di cover depan copi sertifikat Nomor 05926 (tanah dan bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok);
2. Uang muka tanah dan bangunan rumah di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Rp1.010.000.000,00 (satu miliar sepuluh juta rupiah). Bahwa saat itu, Tergugat I belum memberikan foto copy sertifikat tanah di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41 melainkan hanya menjanjikan, hingga diajukannya gugatan ini, foto copynya pun belum diberikan kepada Penggugat;
10. Pelaksanaan pengiriman dana untuk harga rumah di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok bersama dengan uang muka untuk rumah di Pondok Indah sebagai berikut:

Transfer dari Andi Miarno ke Soepriadi dan Hj. Lenny Hidayat:

Tanggal Pengirim Penerima Nominal

1. 22 September 2008 Isteri Penggugat Tergugat II Rp500.000.000,00
2. 22 September 2008 Isteri Penggugat Tergugat II Rp500.000.000,00
3. 28 September 2009 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 40.000.000,00
4. 17 Desember 2009 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 50.000.000,00
5. 15 Februari 2010 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 400.000.000,00
6. 29 Desember 2011 Isteri Penggugat Tergugat I Rp1.500.000.000,00 (pelunasan)

Jumlah	Rp2.990.000.000,00
7. Penggugat memberikan dana tunai Kepada Tergugat I dan Tergugat II Saat berada di Kota Bandung	Rp 20.000.000,00
Total	Rp3.010.000.000,00

11. Bahwa sesuai butir 9 selain jumlah dana yang sudah ditransfer oleh Penggugat tersebut di atas, kemudian Tergugat I dan Tergugat II memohon untuk meminta tambahan dana lagi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Dengan alasan bahwa harga rumah di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41 dinilai harga saat



Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagai tambahan dana Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang sudah diterima lebih dahulu oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam kwintansi penerimaan dana (poin 9);

12. Bahwa sudah menjadi fakta hukum Penggugat telah mentransfer sejumlah dana kepada rekening masing-masing Para Tergugat, demikian pula pemberian dana tunai baik dalam bentuk rupiah maupun US Dollar;

13. Bahwa jumlah dana yang sudah ditransfer oleh Penggugat tersebut di atas, Penggugat juga pernah memberikan sebesar US\$ 3500 kepada Tergugat I yang bila di kurs ke rupiah rata-rata Rp12.300/dollar maka jumlahnya adalah sebesar Rp43.050.000,00 (empat puluh tiga juta lima puluh ribu rupiah) sehingga jumlah dana yang sudah diterima oleh Tergugat I maupun Tergugat II adalah sebesar Rp5.403.050.000,00 (lima miliar empat ratus tiga juta lima puluh ribu rupiah) jumlah tersebut bila diperhitungkan dengan nilai bunga yang berlaku secara konvensional rata-rata 9 % per tahun maka terakumulasi dana milik Penggugat tersebut dapat berjumlah Rp7.459.199.000,00 (tujuh miliar empat ratus lima puluh sembilan juta seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah). Dengan demikian Penggugat dapat merinci total keseluruhan dana yang sejak awal ditransfer oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka termasuk dana tunai, dan juga dana US\$ 3500 dengan rincian sebagai berikut:

A. Tanggal Pengirim Penerima Nominal

1. 22 September 2008 Isteri Penggugat Tergugat II Rp 500.000.000,00
2. 22 September 2008 Isteri Penggugat Tergugat II Rp 500.000.000,00
3. 28 September 2009 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 40.000.000,00
4. 17 Desember 2009 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 50.000.000,00
5. 15 Februari 2010 Isteri Penggugat Tergugat I Rp 400.000.000,00
6. 29 Desember 2011 Isteri Penggugat Tergugat I Rp1.500.000.000,00
(pelunasan)

Jumlah Rp2.990.000.000,00

7. Penggugat memberikan dana tunai
Kepada Tergugat I dan Tergugat II
Saat berada di Kota Bandung

Rp 20.000.000,00

Total

Rp3.010.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	11 Januari 2012 Isteri Penggugat Tergugat I	Rp1.500.000.000,00
3.	12 Januari 2012 Isteri Penggugat Tergugat I	Rp 500.000.000,00
Tambahan		US\$3500 = Rp 43.050.000,00
Jumlah		Rp2.393.050.000,00
Total keseluruhan		Rp5.403.050.000,00
Perhitungan bunga rata - rata 9 % per tahun:		
1.	9 % X Rp3.010.000.000,00 X 6 tahun=	Rp1.625.400.000,00
2.	9 % X Rp2.393.050.000,00 X 2 tahun =	Rp 430.749.000,00
Jumlah		Rp2.056.149.000,00
Total keseluruhan		Rp7.459.199.000,00

14. Bahwa memperhatikan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang turut dihadiri dan di tanda tangani dokumen-dokumen terkait jual beli objek *a quo* sebagai berikut:

1. Jual beli tanah dan bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 atas nama Tergugat I dengan harga sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
2. Jual beli tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, Pondok Indah dengan harga sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus ratus juta rupiah);

Jumlah Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa ternyata Penggugat sudah melakukan kewajibannya untuk memberikan/mentransfer dana-dana tersebut di atas kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai harga dari masing-masing objek *a quo* baik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok, maupun tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan;

15. Bahwa jumlah nilai transaksi atas kedua objek *a quo* tersebut di atas adalah Rp6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah) sedangkan grand total perhitungan dana yang sudah di transfer oleh Penggugat ke rekening Tergugat I dan Tergugat II ditambah kompensasi perhitungan bunga maka dapat diketahui:

1. Pengiriman transfer dari 22 September 2008
-29 Desember 2011 Rp3.010.000.000,00
2. Pengiriman transfer dari 29 Desember 2011



Grand Total Rp7.459.199.000,00

Harga objek *a quo*

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Rumah di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok | Rp2.000.000.000,00 |
| 2. Rumah di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41,
Pondok Indah | Rp4.500.000.000,00 |

Jumlah Rp6.500.000.000,00

Dengan demikian kelebihan dana Penggugat setelah dilakukan perhitungan = Rp7.459.199.000,00 - Rp6.500.000.000,00 = Rp959.199.000,00

16. Bahwa sekalipun Penggugat sudah mengirimkan dana baik kepada rekening Tergugat I maupun ke rekening Tergugat II, Penggugat masih mempercayai dalam hubungan keakraban yang memang sudah terjalin sejak mula-mula dalam membangun persahabatan antara Penggugat dan keluarganya dengan Tergugat I dan keluarganya, dan hingga saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II belum juga memberi konfirmasi kepada Penggugat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I baik yang ada di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926, maupun objek *a quo* di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan;
17. Bahwa Turut Tergugat II berkewajiban untuk melakukan pemblokiran agar tidak terjadi peralihan hak terhadap tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, Pondok Indah, Jakarta Selatan tersebut;
18. Bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II sebagai instansi yang berwenang untuk menangani objek *a quo*, adalah sepatutnya dihadapkan dalam perkara *a quo* agar tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap objek perkara;
19. Bahwa tidak ada alasan hukum apapun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak mengetahui tentang objek sengketa perkara;
20. Bahwa Penggugat berkepentingan untuk mendapat perlindungan hukum terhadap dana-dana yang sudah diberikan kepada masing-masing Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas agar Penggugat terhindarkan dari kerugian-kerugian atas dana-dana yang sudah diberikan dan diterima oleh Para Tergugat;
21. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat agar objek perkara tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926;

2. tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Tidak beralih kepada pihak lain atau pun dijadikan objek jaminan kepada pihak manapun oleh karenanya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diletakkan sita jaminan terhadap kedua objek *a quo* tersebut di atas;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga dana-dana yang sudah di transfer ke rekening Tergugat I maupun Tergugat II adalah bukti pembayaran jual beli yang sah atas objek perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah dan berharga kwintansi penerimaan dana tertanggal 29 Desember 2011 untuk menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926; dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dihadapkan kepada Pejabat Umum agar melakukan jual beli kedua objek *a quo* kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jamin yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap tanah di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 dan tanah di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak mengalihkan dan tidak meletakan hak tanggungan kepada kedua objek perkara *a quo* tersebut;
7. Menghukum pihak-pihak lainnya yang telah menerima hak dari padanya

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

8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I, II:

Exceptio Non Adimpleti Contractus:

1. Bahwa menurut Yahya Harahap, *exceptio non adimpleti contractus* adalah eksepsi yang dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian timbal balik, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;
2. Bahwa Penggugat tidak berhak menggugat atau mengajukan gugatan ini karena Penggugat sendiri tidak/belum memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat merupakan perjanjian jual beli rumah di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 Provinsi Jawa Barat, Kota Madya Depok, luas sebesar 778 m² atas nama Soepriadi Sarjana Ekonomi/Tergugat I (objek *a quo*);
4. Bahwa karena perbuatan Penggugat sendiri perjanjian jual beli objek *a quo* telah berakhir 21 Desember 2011 sehingga Penggugat disini tidak melakukan prestasinya sendiri di dalam Kesepakatan 21 September 2010 yaitu menyerahkan tanah HGB Nomor 424 seluas 16.740 meter persegi dan tanah HM Nomor 4348 seluas 3.890 meter persegi sebagai jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat;
5. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi, dan Tergugat II Konvensi (selanjutnya disebut Para Tergugat Konvensi) dalam kedudukannya sekarang masing-masing

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)



gugatan balasan kepada Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa mohon seluruh dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi juga termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa walaupun Kesepakatan 21 September 2010 telah dibatalkan pada tanggal 21 Desember 2011, Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan objek *a quo* kembali kepada Para Penggugat Rekonvensi, padahal sejak tanggal 21 Desember 2011 Para Penggugat Rekonvensi tidak mau melakukan jual beli objek *a quo* dengan Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi tetap berkeinginan membeli objek *a quo* sampai sekarang dan bahkan menggugat agar jual beli menjadi sah padahal tidak ada kesepakatan dari Para Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah objek *a quo* dengan Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 21 Desember 2011 terkait dengan objek *a quo* walaupun Tergugat Rekonvensi menduduki objek *a quo*, oleh karena itu agar tidak berlarut-larut Para Penggugat Rekonvensi membuka jalan untuk membuat kesepakatan baru untuk melakukan jual beli Objek *a quo* dengan harga sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dan dengan syarat-syarat tertentu agar tidak terjadi lagi proses perikatan jual beli yang berbelit-belit. Jika Tergugat Rekonvensi tidak sepakat, maka objek *a quo* tidak akan dijual oleh Para Penggugat Rekonvensi dan hal tersebut merupakan hak dari Para Penggugat Rekonvensi seutuhnya dan tidak dapat diganggu gugat karena hukum mensyaratkan adanya kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk melakukan perikatan jual beli;
5. Bahwa karena dibatalkannya Kesepakatan 21 September 2010 Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan uang dan objek *a quo* yang telah diberikan Penggugat I Rekonvensi dan PT Bangun SDM kepada Tergugat Rekonvensi terkait jual beli tanah milik Tergugat Rekonvensi yaitu tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 424 seluas 16.740 meter persegi dan tanah HM Nomor 4348 seluas 3.890 meter persegi milik Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa telah sejak sekitar tahun 2007 Tergugat Rekonvensi menduduki objek *a quo* yang seharusnya diperhitungkan sebagai sewa rumah yang perhitungannya selama 6 tahun yaitu sebesar Rp600.000.000,00;
7. Bahwa terkait dengan batalnya Kesepakatan 21 September 2010 Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian karena perbuatan

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

- Bunga bank Rp716.177.000,00 yang terjadi karena Tergugat Rekonvensi;
Membatalkan Hak Tanggungan;
 - Biaya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan biaya provisi untuk Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II sebesar Rp500.000.000,00;
 - Biaya Rp25.000.000,00 yang dibayar Penggugat Rekonvensi I untuk menghilangkan status hutang bank CIMB milik Tergugat Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi dapat mengajukan kredit;
 - Biaya Roya (Notaris) sebesar Rp109.200.000,00 yang merupakan biaya untuk Roya Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II;
 - Biaya APHT kedua sebesar Rp200.000.000,00 untuk mengganti Tanah Cirebon I dan Tanah Cirebon II sebagai Hak Tanggungan;
8. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar ganti kerugian dan hutang yang telah dirinci pada pada Rekonvensi, yaitu sebesar Rp2.150.377.000 (dua miliar seratus lima puluh juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);
9. Tuntutan Mengosongkan Objek *A quo*
Bahwa telah jelas objek *a quo* merupakan milik Para Penggugat Rekonvensi yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi. Para Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang terkait dengan objek *a quo* untuk menyerahkan objek *a quo* secara kosong dan baik kepada Para Penggugat Rekonvensi. Hal ini terjadi karena Para Penggugat Rekonvensi tidak lagi mengizinkan Tergugat Rekonvensi beserta siapapun yang terkait dengan objek *a quo* untuk tinggal di objek *a quo* sejak tanggal 13 November 2014, oleh karena itu penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik telah berakhir;
10. Mohon Uang Paksa (*Dwangsom*)
Bahwa terdapat tuntutan dari Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi untuk melakukan sesuatu, yaitu pengosongan objek *a quo*. Bahwa untuk menjaga sampai Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi atau melanggar keputusan, maka Para Penggugat Rekonvensi memohon

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

Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang dihitung tiap-tiap harinya Tergugat Rekonvensi melanggar keputusan ini;

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

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli objek *a quo* antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi batal demi hukum sehingga tidak pernah terjadi jual beli objek *a quo* secara hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutang dan ganti kerugian dengan total sebesar Rp2.150.377.000,00 (dua miliar seratus lima puluh juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang terkait dengan objek *a quo* untuk menyerahkan objek *a quo* secara kosong dan baik kepada Para Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk tuntutan pengosongan objek *a quo* bila lalai melaksanakan putusan ini;
6. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (tidak jelas dan kabur);

Bahwa sebagaimana dalil yang diuraikan dalam posita Gugatannya, yang menyatakan: Tuntutan Penggugat yang intinya para Tergugat dan para Turut Tergugat agar melakukan jual beli dan peralihan hak atas objek yang menjadi perkara *a quo* yang salah satunya tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa objek Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sebab dalam Gugatan Penggugat tidak jelas objek Gugatannya, karena tidak menyebutkan jenis hak atau sertifikat yang terbit diatas bidang tanah *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga dana-dana yang sudah di transfer ke rekening Tergugat I maupun Tergugat II adalah bukti pembayaran jual beli yang sah atas objek perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah dan berharga kwintansi penerimaan dana tertanggal 29 Desember 2011 untuk menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk dihadapkan kepada Pejabat Umum agar melakukan jual beli kedua objek *a quo* kepada Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak mengalihkan dan tidak meletakan hak tanggungan kepada kedua objek perkara *a quo* tersebut;
6. Menghukum pihak-pihak lainnya yang telah menerima hak dari padanya untuk mengembalikan secara sempurna kedua objek perkara tersebut diatas kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditaksir sebesar Rp2.416.000,00 (dua juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I & II dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*Nietonvankelijklk Verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

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)



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 358/PDT/2016/PT DKI, tanggal 5 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I pada tanggal 14 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 746/Pdt.G/2014/PN Jkt. Sel, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Januari 2017;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding II pada tanggal 20 Januari 2017;
3. Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding II, III pada tanggal 19 Januari 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Januari 2017;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa, demikian pernyataan kasasi serta pengajuan memori kasasi *a quo* masih dalam tenggang waktu yang dimungkinkan oleh undang-undang, oleh karenanya Para Pemohon Kasasi (d/h Tergugat I dan Tergugat II) mohon agar Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk menyatakan menerima permohonan kasasi dan memori kasasi *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*Judex Facti*) karena didasarkan pada suatu pertimbangan hukum yang sama sekali tidak tepat dan keliru, serta mengabaikan dasar-dasar hukum, fakta-fakta, saksi-saksi maupun bukti-bukti yuridis yang telah terungkap di persidangan dalam perkara *a quo*. Akibat dari hal tersebut terbukti bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum dan nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku;

Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, telah menentukan alasan-alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi adalah:

- 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.

Bahwa atas putusan *Judex Facti* tersebut, Para Pemohon Kasasi (d/h Tergugat I dan Tergugat II) menyatakan keberatan dengan alasan-alasan/dasar-dasar yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- A. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum mengenai awal kesepakatan terjadinya jual beli tanah bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok, karena jual beli rumah Jalan Dahlia Nomor 18, Depok telah batal ketika Termohon Kasasi juga membatalkan transaksi pengikatan jual beli tanah HGB Nomor 424 seluas 16.740 m² dan HM Nomor 4348 seluas 3.890 m² di Kota Cirebon;
- B. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah melampaui batas wewenang karena tidak bisa serta merta memerintahkan jual beli, karena tidak adanya kesepakatan harga jual, antara Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi, hal tersebut terbukti dalam kwitansi yang secara jelas menyebutkan DP (uang muka) sebesar satu miliar pembayaran atas tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, sedangkan Termohon Kasasi belum melunasinya sampai saat ini, sehingga *Judex Facti* telah melanggar asas jual beli yang bersifat tunai terang dan jelas;
- C. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah salah memberikan pertimbangan hukum mengenai dana-dana yang ditransferkan, karena

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)



Cirebon), sehingga dengan tidak dijadikan pihak Sdr. Yatti S untuk mengklarifikasi dana yang ditransfer ke Para Pemohon Kasasi menjadikan gugatan ini kabur dan kurang pihak, dan dana-dana yang ditransfer oleh Yatti S. bukanlah bukti pembayaran jual beli objek perkara *a quo*;

Bahwa pokok-pokok dari alasan Para Pemohon Kasasi (d/h Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana tersebut di atas akan diuraikan dalam dalil-dalil di bawah ini:

A. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum mengenai awal kesepakatan terjadinya jual beli tanah bangunan di Jalan Dahlia Nomor 18, Depok, karena jual beli rumah Jalan Dahlia Nomor 18, Depok telah batal ketika Termohon Kasasi juga membatalkan transaksi pengikatan jual beli tanah HGB Nomor 424 seluas 16.740 m² dan HM Nomor 4348 seluas 3.890 m² di Kota Cirebon;

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 45, alinea 1, yang mempertimbangkan bahwa:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang telah terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat untuk tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas Depok Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 dan tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan”;

2. Bahwa, pertimbangan tersebut sama sekali tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada dimana asal muasal dari diserahkannya rumah Jalan Dahlia Nomor 18, Depok adalah sebagai uang muka pembelian tanah yang terletak di Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wenguk, Kota Cirebon, Jawa Barat, HGB Nomor 424 seluas 16.740 m² dan HM Nomor 4348 seluas 3.890 m² seharga 15 M;

3. Bahwa, sebagaimana bukti T-7 awal perjanjian adalah Pemohon Kasasi I hendak membeli tanah di Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemah Wenguk, Kota Cirebon, Jawa Barat, HGB Nomor 424 seluas 16.740 m² dan HM Nomor 4348 seluas 3.890 m² seharga 15 miliar milik Termohon Kasasi, dengan uang muka sebesar Rp4.472.500.000,00 yang terdiri dari



mengagunkan tanah Termohon Kasasi ke bank;

4. Bahwa, setelah Termohon Kasasi menerima uang muka sebesar Rp4.472.500.000,00 yang terdiri dari rumah di Jalan Dahlia Depok dan tunai Rp1.472.000.000,00 maka kewajiban Termohon Kasasi menyerahkan sertifikat kepada bank menjadi agunan, namun ditengah proses pencairan dana bank (*vide* Bukti T-10), Termohon Kasasi membatalkan kesepakatan dan berupaya meminta kembali agunan tersebut dan akhirnya transaksi transaksi jual beli dengan Pemohon Kasasi I batal, yang kemudian Pemohon Kasasi I, mengganti agunan untuk melanjutkan kredit bank sebagaimana bukti T-11 dan bukti T-12;
 5. Bahwa dengan dibatalkannya perjanjian pembelian tanah HGB Nomor 424 seluas 16.740 m² dan HM Nomor 4348 seluas 3.890 m² di Kota Cirebon oleh Termohon Kasasi, maka Termohon Kasasi harus mengembalikan uang muka yang sudah diterimanya sebesar Rp4.472.500.000,00 yang terdiri dari rumah Jalan Dahlia Depok dan tunai Rp1.472.500.000,00, bahkan dalam bisnis yang umum berlaku Termohon Kasasi harus mengembalikan dua kali lipat, karena sebagai pihak yang membatalkan perjanjian;
 6. Bahwa, namun yang terjadi adalah Termohon Kasasi tidak mengembalikan rumah dan uang tunai tersebut sampai sekarang, dan menjadi sengketa dalam perkara *a quo*;
 7. Bahwa Kesepakatan jual beli tanah di Kota Cirebon tersebutlah yang menjadi awal mulainya para pihak saling mengikatkan diri dan sebagai hukum bagi para pihak, namun kesepakatan tersebut sama sekali tidak dilihat oleh *Judex Facti* sebagai bukti dan fakta di persidangan dan sama sekali tidak dipertimbangkan dalam putusan, padahal kesepakatan awal tersebutlah yang menjadikan landasan para pihak yang akhirnya bersengketa, dimana Para Pemohon Kasasi meminta kembali uang muka nya namun Termohon Kasasi tetap ingin menguasai;
 8. Bahwa, berdasarkan hal tersebut *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangan hukum, sehingga pertimbangan hukum yang menyatakan telah terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat untuk tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok adalah pertimbangan hukum yang keliru;
- B. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah melampaui batas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi, hal tersebut terbukti dalam kwitansi yang secara jelas menyebutkan DP (uang muka) sebesar satu milyar pembayaran atas tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, sedangkan Termohon Kasasi belum melunasinya sampai saat ini, sehingga *Judex Facti* telah melanggar asas jual beli yang bersifat tunai terang dan jelas;

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 45, alinea 1, yang mempertimbangkan bahwa:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang telah terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat untuk Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas Depok Jawa Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 05926 dan Tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan”;

2. Bahwa, pertimbangan tersebut sama sekali tidak sesuai dengan fakta hukum yang diuraikan *Judex Facti* sendiri sebelumnya yaitu hanya menguraikan pertimbangan hukum bukti P-1 s/d P-7, bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11 s/d P-15, bukti T-2, bukti T-30 yang semuanya hanya mempertimbangkan mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok, tidak ada pertimbangan hukum mengenai tanah dan bangunan Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41 RT 01 RW 07, Pondok Indah, sebagaimana pertimbangannya hal. 44 alinea 1 s/d 6;
3. Bahwa, secara mendadak *Judex Facti* langsung menyatakan terjadinya jual beli secara sah atas tanah dan bangunan di Jalan Niaga Hijau Raya Nomor 41, RT 01 RW 07, Pondok Indah, padahal tidak ada fakta hukum mengenai berapa besarnya transaksi yang disepakati oleh para pihak, dan belum ada pelunasannya, karena yang ada hanyalah DP (uang muka) sebesar 1 miliar dari nilai transaksi wajar sebesar 35 miliar;
4. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* ini telah melampaui kewenangannya dengan mensahkan pembayaran DP (uang muka) menjadi sebuah transaksi jual beli dan memerintahkan Para Pemohon Kasasi untuk

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)



Jalan Niaga Raya Nomor 41 Pondok Indah belum dapat dikatakan transaksi tunai karena Termohon Kasasi belum melunasi pembayaran, transaksi tersebut belum jelas karena tidak menyebutkan kapan mau pelunasan atas DP tersebut yang sampai saat ini tidak ada pelunasannya dan belum terang karena kedua belah pihak ternyata tidak secara yakin ingin melanjutkan transaksi tersebut, terbukti Termohon Kasasi sama sekali tidak menyinggung akan melunasi transaksi tersebut, sehingga transaksi tersebut sangat mungkin dibatalkan, karena Termohon Kasasi tidak melanjutkan transaksi/pelunasannya;

6. Bahwa dalam persidangan Termohon Kasasi (d/h Penggugat) tidak berhasil membuktikan kapan dan dimana kesepakatan jual beli rumah Jalan Niaga Raya Nomor 41, Pondok Indah dilakukan, berapa harganya, kapan pelunasannya dan siapa saksinya, terbukti Termohon Kasasi hanya mengada-ada dalam gugatannya;
7. Bahwa, dengan demikian *Judex Facti* dalam mempertimbangkan DP (uang muka) menjadi sah dan memerintahkan jual beli telah melampaui wewenangny;
- C. *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* telah salah memberikan pertimbangan hukum mengenai dana-dana yang ditransferkan, karena hampir sebagian besar dana ditransfer oleh Sdr. Yetti S kepada Para Pemohon Kasasi karena hubungan bisnis lain (proyek pangurangan tanah di Cirebon, dimana dalam kontraknya menyebutkan pembayaran dapat dilakukan melalui rekening pribadi), sehingga dengan tidak dijadikan pihak Sdr. Yetti S untuk mengklarifikasi dana yang ditransfer ke Para Pemohon kasasi menjadikan gugatan ini kabur dan kurang pihak, karena yang sebenarnya terjadi adalah dana-dana yang ditransfer oleh Yetti S. Bukanlah bukti pembayaran jual beli objek perkara *a quo*;
1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 45, alinea 1, yang mempertimbangkan bahwa;
"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 s/d P.7 berupa bukti-bukti pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat, kemudian dibuatkan kwitansi sebagaimana bukti P.8 tertera sejumlah Rp3.010.000.000,00";
2. Bahwa, bukti P.1 s/d bukti P.7 adalah bukti transfer dana dari Yetti, S kepada Lenny Hidayat atau Soepriyadi (Para Pemohon Kasasi)



yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga untuk menentukan kebenaran transfer dana dari Sdr. Yatti, S., maka Sdr. Yatti S. harus dimasukkan dalam gugatan;

3. Bahwa, mengingat sebagian besar setoran/transfer dana berasal dari Yatti S. bukan dari Termohon Kasasi maka sangat penting posisi hukum Yatti S. dalam gugatan *a quo*, apalagi secara tegas Para Pemohon Kasasi menyatakan menolak transfer dana dari Sdr. Yatti S. adalah untuk membayar uang jual beli rumah;
4. Bahwa jika benar dana-dana yang ditransfer dari Sdr. Yatti S. adalah untuk pembelian rumah, maka seharusnya yang lebih berhak menggugat adalah Sdr. Yatti S. sendiri bukan Termohon Kasasi, karena jumlah yang ditransfer Yatti, S. jauh lebih banyak dari Termohon Kasasi;
5. Bahwa, dengan demikian *Judex Facti* telah keliru dengan mengabulkan gugatan Penggugat karena sdr. Yatti, S. selaku penyetor/pentransfer dana-dana kepada Para Pemohon Kasasi tidak diikutkan dalam gugatan *a quo*, sehingga gugatan sangat kabur dan kurang pihak maka gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak diterima;
6. Bahwa dengan tidak diikutkan Sdr. Yatti, S. dalam gugatan maka keberadaan dana-dana yang disetor Yatti, S. menjadi kabur dan tidak jelas sehingga dana-dana tersebut tidak bisa dengan serta merta diakui oleh Termohon Kasasi sebagai dana Termohon Kasasi sebagai bukti pembayaran jual beli objek perkara *a quo*, terlebih tidak ada pelimpahan hak dari Sdr. Yatti S. kepada Termohon Kasasi;
7. Bahwa, berdasarkan hal tersebut *Judex Facti* telah salah dalam pertimbangannya hal. 45 alinea 4, yang menyatakan sah dan berharga dana-dana yang sudah ditransfer ke rekening Tergugat I maupun Tergugat II;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah sengketa di Jalan Dahlia Nomor 18, Kelurahan Depok,



RT/RW 001/017, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

- Bahwa dana-dana yang ditransfer ke rekening Tergugat I dan II merupakan tanda bukti pembayaran jual beli objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnyanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SOEPRIADI dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **SOEPRIADI** dan **Hj. LENNY HIDAYAT** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding, Turut Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 12 Juni 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

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