



PUTUSAN
Nomor 895 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **HARIJANTO LATIFAH**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Pura X Nomor 16 RT .007 RW. 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Theresita Maria Dwiastuti, S.H., M.Bus., 2. Aninda P. Haryoto L, S.H., MBA., 3. Hendrik Priyatna, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sisingamangaraja Nomor 11, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 17 Desember 2012;
- 2 **SUWARNO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Selatan Blok C Nomor 18, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 3 **SETHEVEN SUWITO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Barat Nomor B 126 RT. 001 RW. 007 Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dalam, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Jhonly O.K Pasaribu, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Setia Kawan Raya Nomor 20, Jakarta Pusat, Sisingamangaraja Nomor 11, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 9 Januari 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Melawan:

- 1 **TRI RAHADIAN SAPTA PAMARTA**, bertempat tinggal di Jalan Duku Nomor 1 RT. 003 RW. 005, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- 2 **Drs. HERU SUSANTO**, Pekerjaan Pensiunan Polri, WNI, berdomisili di Jalan Duku Nomor 1 Rt. 003 Rw. 005, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dalam hal ini nomor 1 dan 2 memberi kuasa kepada: 1. Prof. Dr. Moediarti Trisnaningsih, S.H., SP.1., M.Hum., 2. Soejono, S.H., M.H., dan 3. Ben Sardjono, S.H., Para Advokat, berkantor di Jalan

Hal. 1 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



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

Maleo Raya, Blok JA 2/2 Sektor 9 Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 19 April 2010;

- 3 **MAKBUL SUHADA, S.H.**, Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Mayor Oking Nomor 63 Central Ruko Cibinong Block B/29 Cibinong, Kabupaten Bogor;
- 4 **Ny. GOUW SIOE KIM**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Pura X Nomor 16 RT. 007 RW. 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hubungan Hukum antara para pihak:

- a Penggugat I adalah anak kandung dari Penggugat II Kutipan Akte Kelahiran Penggugat I Nomor 81/1982 (bukti P.2);

- b Hubungan antara Tergugat I dan Turut Tergugat;

Turut Tergugat adalah Istri dari Tergugat I sesuai dengan yang tersebut dalam Akta Notaris Makbul Suhada, S.H., Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007;

- c Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menurut keterangan Tergugat II bahwa Tergugat I adalah kakak dari Tergugat II;

- d Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat IV;

Dalam Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut., Tergugat IV adalah sebagai pihak Penggugat dan Tergugat I adalah sebagai pihak Tergugat;

Bahwa Proses terjadinya jual beli tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 5441 Kalibata sebagai berikut:

- a Pada sekitar bulan November tahun 2006 Tergugat II menawarkan tanah dan bangunan ruko milik kakaknya Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Sertifikat HGB Nomor 544/Desa Kalibata;
- b Pada waktu menawarkan, Tergugat II memperlihatkan Sertifikat asli kepada Penggugat II;
- c Harga yang ditawarkan untuk tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II adalah Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah);



d Penggugat II meminta bantuan Ir. Budi Handoyo Christanto, untuk menilai harga yang layak untuk tanah dan bangunan ruko dan menurut hasil penilaiannya bahwa harga yang layak maksimal Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

e Tergugat II kemudian menyetujui harga Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

f Selanjutnya Penggugat II menyatakan kepada Tergugat II bahwa bersedia membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur;

Harga dan pembayaran secara angsuran tersebut disetujui oleh Tergugat II;

g Bahwa Penggugat II menyatakan kepada Tergugat II bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah untuk anak kandungnya sehingga dalam akta jual beli yang akan bertindak sebagai pembeli adalah anak kandungnya (Penggugat I);

h Bahwa Tergugat II menyatakan akan mengurus dan mencari Notaris untuk pembuatan akta-akta yang diperlukan, termasuk besarnya harga yang akan ditulis dalam akta jual beli tersebut;

i Bahwa selama dalam proses jual beli ini Penggugat II hanya bertemu dengan Tergugat II dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I;

j Bahwa uraian atau data-data lengkap mengenai tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut:

- Luas tanah : 372 m²;
- Luas bangunan : 790 m²; empat tingkat;
- Lokasi/tempat : Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 5 C, D, E, RT. 007 RW. 08 (dahulu RT. 009 RW. 01) Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Kotamadya Jakarta Selatan;
- Batas-batas : Sebelah Barat Jalan Raya Pasar Minggu;
Sebelah Timur 8.639.22881195 milik Hari Yudha (alm);
Sebelah Utara B.543.493 11993 milik Haji Uspar;
Sebelah Selatan B.645.2283 11995 milik Haji Asmat;
- Surat-surat: Sertifikat HGB Nomor 544/Desa Kalibata;
- Nama Pemegang Hak: Hadjanto Latifah (bukti P.3);
- Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 351 IMB I SIK 1 93 tanggal 18 Mei 1993;

Hal. 3 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya disebut “Tanah dan Bangunan”;

Bahwa untuk sah dan sempurnanya jual beli tanah dan bangunan sertifikat Nomor 544/Kalibata tersebut antara Tergugat I dan Penggugat I telah dibuat 3 (tiga) macam akta perjanjian:

- a Akta Pengikatan Jual Beli;
- b Akta Kuasa untuk Menjual;
- c Akta Persetujuan untuk Menjual;

Bahwa oleh karena tanah dan bangunan yang dijual tersebut adalah sebagai harta bersama antara Tergugat I/Suami dengan turut Tergugat/Istri Tergugat I, maka dibuat Akta Persetujuan untuk Menjual;

A Ad. A. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., dengan Akta Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 (bukti P.4) yang intinya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I menyatakan memiliki, berkuasa dan berhak atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata tertulis atas nama Harijanto Latifah/Tergugat I seluas 372 m²;
- Pihak pertama Tergugat I berjanji dengan ini untuk mengikatkan diri untuk menjual tanah dan bangunan berikut isinya kepada Penggugat I;
- Pihak kedua/Penggugat I dengan ini mengikatkan diri untuk membeli tanah berikut dengan isinya dari pihak pertama/Tergugat I;
- Harga keseluruhan tanah tersebut yang disebut dalam APJB adalah sebesar Rp2.843.340.000,00 (dua milyar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah). Untuk penerimaan jumlah uang tersebut maka akta ini berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan atau kwitansi yang sah;
- Pihak pertama/Tergugat I dengan ini berjanji dan menyatakan bahwa selama Akta Jual Beli belum dilaksanakan maka pihak pertama/Tergugat I tidak akan menjaminkan, mengalihkan dan atau melepaskan tanah tersebut kepada pihak lain maupun kepada pihak kedua (terdapat salah tik, seharusnya ditulis pihak ketiga);
- Semua biaya-biaya, iuran-iuran, pajak-pajak dan atau biaya-biaya lainnya yang timbul dari akta ini ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua I Penggugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ketentuan-ketentuan lain yang tidak dan atau belum cukup diatur dalam akta ini akan diputuskan berdasarkan musyawarah untuk mencapai mufakat oleh para pihak;
- Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, maka para penghadap memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

B Bahwa Akta Kuasa untuk menjual dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., dengan Akta Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 (bukti P.5) yang intinya sebagai berikut:

- Penjual/Pihak I/Tergugat I memberi kuasa kepada Pembeli Pihak II/Penggugat I untuk menjual termasuk diantaranya mengurus surat-surat jual beli, menandatangani akta serta menerima uang dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa I Penggugat I atas tanah dan bangunan tersebut;
- Untuk urusan tersebut penerima kuasa/Penggugat I berhak menghadap dihadapan siapapun juga, termasuk (tetapi tidak terbatas) dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan/atau pejabat-pejabat lain yang berwenang, membuat, menandatangani akta-akta dan atau surat-surat lainnya, menerima uang dan memohon balik nama sertifikat hak atas tanah di kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ke atas nama pihak II/Penggugat I yang semuanya dilakukan atas persetujuan Pemberi Kuasa/Tergugat I kepada Penerima Kuasa Penggugat I;

Tentang akta ini dengan segala akibatnya para penghadap (Tergugat I dan Penggugat I) memilih domisili yang tetap dan umum dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa Tergugat II dan turut Tergugat/Istri Tergugat I hadir pada waktu dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3;

Bahwa Akta Nomor 2 dan Akta Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 menurut hukum sebagai suatu perjanjian dan keduanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Bahwa kedua Akta itu menurut hukum adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi ketentuan dalam pasal-pasal dalam KUHPdata sebagai berikut:

Pasal 1320:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

Hal. 5 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



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

Pasal 1338:

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

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Pasal 1339:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Pasal 1458:

Bahwa jual-beli telah terjadi antara kedua pihak seketika setelah orang-orang ini (penjual dan pembeli) mencapai sepakat tentang bendanya dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

- C Bahwa untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, Tergugat I telah memperoleh persetujuan dari Ny. Gouw Sioe Kim/turut Tergugat, istri Tergugat I sebagai syarat sahnya tindakan Tergugat I menjual tanah dan bangunan tersebut sebagai harta bersama;

Persetujuan dari turut Tergugat kepada Tergugat I dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 (bukti P.6) yang intinya sebagai berikut:

- 1 Turut Tergugat memberi persetujuan kepada Tergugat I khusus untuk kepentingan menjual, melepaskan hak, mengoperkan dan menyerahkan dengan cara bagaimanapun dengan ketentuan dan syarat-syarat yang lazim dipergunakan serta harga yang dianggap layak oleh penerima persetujuan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut;
- 2 Turut Tergugat memberi persetujuan kepada Tergugat I untuk mengadakan perundingan-perundingan, persiapan-persiapan penandatangan perjanjian-perjanjian dengan harga dan syarat-syarat serta ketentuan yang dianggap baik oleh penerima persetujuan, menandatangani dokumen-



dokumen lain yang diperlukan, surat-surat I akta yang diperlukan termasuk akta Jual Belinya dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang menghadap pejabat I instansi yang diperlukan, memohon, memberikan keterangan-keterangan menerima harga penjualannya dan I ganti rugi pelepasan hak dan kepentingan dan I atau hasil dengan nama apapun juga pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta memberikan kwitansinya yang sah;

Bahwa sebagai kelanjutan jual beli yang dituangkan dalam Akta Notaris tersebut diatas Nomor 2 dan Nomor 3 keduanya tertanggal 9 Februari 2007 dan Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007, Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

- 1 22 Februari 2007 Penggugat I membayar Rp3.500.000.000,00 (bukti P.7);
- 2 27 November 2007 Penggugat II membayar Rp 250.000.000,00 (bukti P.8);
- 3 19 Februari 2008 Penggugat II membayar Rp 917.500.000,00 (bukti P.9);

Jumlah Rp4.667.500.000,00;

Jumlah tersebut adalah untuk:

Membayar harga tanah dan bangunan Rp4.500.000.000,00;

Biaya-biaya yang timbul dari Akta ini Rp 167.500.000,00;

Semua pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat II dengan tanda terima kwitansi yang juga ditandatangani oleh Tergugat II;

Bahwa meskipun semua pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat II namun Tergugat I secara formal telah mengakui menerima pembayaran sebagai berikut:

- 1 Di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 (buktiP.4) Tergugat I menerima Rp2.843.340.000,00;
- 2 Tergugat I mengakui menerima US\$.100.000,00;

Equivalent Rp 920.000.000,00;

Jumlah Rp3.763.340.000,00;

Bahwa Penggugat I selaku pembeli telah menerima penyerahan dari Tergugat I sebagai penjual barang-barang dan surat-surat yang diserahkan oleh Tergugat II sebagai berikut:

- a Kunci-kunci dan fisik bangunan pada bulan Maret atau April 2007 diserahkan oleh Tergugat II kepada Ir. Budi Handoyo Christanto sebagai orang kepercayaan Penggugat II dan juga yang akan melaksanakan Renovasi;

Hal. 7 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b Asli Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata dan asli Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 35/IMB/SIK/93 tanggal 18 Mei 1993 (bukti P.10) diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II pada bulan September atau Oktober 2007;

Dengan telah diserahkannya asli sertifikat tanah dan bangunan tersebut dan kunci-kunci bangunan serta surat keterangan IMB maka telah terjadi penyerahan secara hukum (*juridische levering*) dan penyerahan secara fisik/ nyata (*feitelijk levering*) dengan demikian secara hukum hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah kepada Pembeli/Penggugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 jo. Pasal 621 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1459 KUHPdata berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616;

Pasal 612 berbunyi:

“Penyerahan bangunan yang dijual dilakukan dengan cara penyerahan kunci-kunci dari bangunan tersebut“;

Bahwa semenjak penyerahannya kunci-kunci dan fisik bangunan pada bulan Maret atau April 2007 maka tanah dan bangunan itu telah ada dalam kekuasaan (*bezit*) Penggugat I sampai pada saat ini;

Lagi pula Penggugat I dan Penggugat II sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk:

- a Biaya-biaya renovasi (bukti P.11) Rp1.026.902.900,00;
- b Uang keamanan Komplek Ruko 2 (dua) tahun, bayar & sambung kembali line Telepon + Listrik per 28 November 2007 (bukti P.12) Rp28.017.115,00;

Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 (bukti P.13) yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris atas permintaan Tergugat I secara melawan hukum yang intinya sebagai berikut:

- a Bahwa dalam akta pembatalan tersebut disebutkan bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum dan antara pihak-pihak (antara Tergugat I/pemberi kuasa dan Penggugat I) penerima kuasa tidak mempunyai sesuatu hak atau sesuatu kewajiban;

Bahwa Tergugat III sebagai Notaris dalam pembuatan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tanpa memberi tahu atau seijin Penggugat I sebagai pihak yang menerima kuasa atau bahwa akta tersebut telah dibuat secara sepihak sehingga secara nyata Tergugat III sebagai Notaris telah melanggar Sumpah Jabatan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketentuan dalam Pasal 16 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2006 serta bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara;

- b Bahwa setelah mengetahui adanya Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tersebut dari Saudara Kukuh Sri Widodo pada sekitar bulan Agustus atau September tahun 2008 Penggugat II segera menemui Tergugat III dan menyatakan keberatan atas dibuatnya Akta Pembatalan tersebut dengan menunjukkan kwitansi-kwitansi pembayaran;

Atas dasar keberatan tersebut kemudian Tergugat III sebagai Notaris membuat akta pembatalan dengan nomor dan tanggal yang sama yakni Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan dibubuhi kalimat tambahan sebagai berikut:

“dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum” (bukti P.14 lihat tanda panah);

Bahwa Tergugat III sebagai Notaris tidak memberi salinan asli dari Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2007 “yang tidak ada kalimat tambahan tersebut” kepada Penggugat I maupun kepada Penggugat II, diduga karena merasa bersalah membuat Akta Pembatalan tanpa ada persetujuan Penggugat I;

- c Disamping itu Penggugat I dengan surat tanggal 18 April 2010 (bukti P.15) juga telah minta Tergugat III sebagai Notaris untuk membatalkan akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

Atas permintaan Penggugat I tersebut maka Tergugat III telah membuat pernyataan tanggal 18 Mei 2010 (bukti P.16) yang intinya sebagai berikut:

- 1 Benar bahwa akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dikeluarkan atas permintaan Pihak Pertama/Tergugat I;
- 2 Pada saat pembuatan akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 Pihak kedua/Penggugat I tidak hadir karena tidak diberitahu diundang;
- 3 Akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 merupakan akta pembatalan atas Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007;
- 4 Dengan ketidakhadiran pihak kedua I Penggugat I, pihak pertama/Tergugat I tetap meminta untuk dibuatkan akta pembatalan;
- 5 Maka dengan demikian akta atas ketidakhadiran pihak kedua I Penggugat I dalam akta pembatalan tersebut dinyatakan cacat hukum sehingga tidak berlaku dan batal demi hukum;

Hal. 9 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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

Dengan demikian Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 dinyatakan tetap berlaku. Surat ini dibuat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun juga;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana diuraikan diatas maka secara yuridis jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat atas pertimbangan sebagai berikut:

1 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 adalah sah secara hukum karena memenuhi dan sesuai dengan Pasal 1320, 1338, 1339 KUH Perdata dan dilakukan dengan persetujuan Istri Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Persetujuan Untuk Menjual Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 yakni persetujuan dari Istri penjual/Tergugat I;

Bahwa persetujuan tersebut adalah sesuai dengan Pasal 35 (1) dan Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan yang intinya sebagai berikut:

- Pasal 35 (1) “bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama“;
- Pasal 36 (1) “bahwa mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak;

Bahwa akta-akta tersebut Nomor 3, Nomor 2 dan Nomor 1 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., sebagai Akta Otentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 (7) yang menyebutkan: “Akta Notaris adalah Akta Otentik“;

Bahwa pengertian Akta Otentik adalah suatu “bukti yang sempurna” sebagaimana tersebut dalam Pasal 1870 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta otentik memberikan diantara pihak beserta para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya“;

- 2 Bahwa telah terjadi pembayaran atas harga tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I;
- 3 Bahwa dengan telah diserahkannya sertifikat asli dari tanah dan bangunan tersebut Nomor 544 dan dengan telah diserahkannya kunci-kunci bangunan serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 jo. Pasal 612 KUHPerdata, maka hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah berpindah dari penjual/Tergugat I kepada pembeli/Penggugat I;

4 Bahwa semenjak diserahkannya tanah dan bangunan tersebut dari penjual/Tergugat I kepada pembeli/Penggugat I pada tahun 2007, tanah dan bangunan tersebut ada dalam kekuasaan (*bezit*) Penggugat I;

5 Bahwa akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 adalah cacat hukum oleh karena itu batal demi hukum;

Bahwa atas dasar-dasar tersebut diatas maka Penggugat I secara nyata dan secara hukum telah menguasai dan memiliki tanah dan bangunan tersebut;

6 Bahwa atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007, harganya telah dibayar dengan lunas, tanah dan bangunan telah diserahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II, telah diletakkan sita jaminan dengan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 03/CB/2009 jo. Perkara Reg. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jak. Ut.; Karena tanah dan bangunan tersebut terletak di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan surat Nomor W10.44.984/HK.02/III/09 tanggal 13 Maret 2009 minta bantuan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan sita jaminan;

Selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan sita jaminan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/ PN Jkt. Ut. tanggal 23 Maret 2009 (bukti P.17);

Atas dasar penetapan tersebut telah diletakkan sita jaminan dengan berita acara Nomor 04/Del/2009/PN Jak. Sel. tanggal 30 Maret 2009. (bukti P.18);

Bahwa sebagai sebab dari sita jaminan tersebut adalah oleh karena Tergugat I tidak membayar hutang yang sudah jatuh tempo kepada Tergugat IV kemudian Tergugat IV menggugat Tergugat I pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang didaftarkan pada 24 November 2008, Register Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/ PN Jkt. Ut. Dalam perkara ini Tergugat IV minta sita jaminan atas tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 544 yang telah dijual pada tanggal 9 Februari 2007 oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan telah menjadi milik Penggugat I; Dalam Perkara Nomor 330 Penggugat I mengajukan bantahan I perlawanan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juli 2009 Register Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut.;

Hal. 11 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



Dalam Perkara ini Penggugat I bertindak sebagai Pembantah melawan Tergugat I sebagai Terbantah I dan Tergugat IV Setheven Suwito sebagai Terbantah II;

Bahwa perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut. telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 Februari 2010 yang memenangkan Terbantah I/Tergugat I dan Terbantah II/Tergugat IV;

Bahwa atas putusan tersebut Penggugat I/Pembantah mengajukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

- 7 Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan atas permintaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan surat Nomor W10-U3/1987/ Hk.02.042.III/09 tanggal 30 Maret 2009 (bukti P.19). Sebagai akibatnya maka tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I tidak dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat I;

Sebagai akibat selanjutnya maka arus kas (*cash flow*) Penggugat I menjadi kacau, karena Penggugat I tidak dapat memperoleh pinjaman Bank dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut sehingga sangat merugikan Penggugat I sebagai pihak pembeli;

- 8 Berdasarkan bukti-bukti dan fakta yuridis tersebut Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah bahwa: “setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 adalah sebagai berikut:

- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;
- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang melanggar kepentingan atau hak orang lain;
- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan;



- Setiap orang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan moral dan etika;

Bahwa dengan mengacu pada ketentuan tersebut diatas maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini:

- 1 Bahwa Tergugat I (sebagai pemberi kuasa) tanpa sepengetahuan Penggugat I (sebagai penerima kuasa) telah mencabut/membatalkan kuasa yang diberikan kepada Penggugat I dengan Akta Notaris Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yakni:

- Telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya yakni bahwa Tergugat I sebagai pemberi kuasa tidak melakukan kewajibannya untuk mematuhi ketentuan dalam Akta Surat Kuasa Untuk Menjual tersebut;
- Tergugat I juga melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yakni dengan minta dibuatkan Akta Pembatalan tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepentingan atau hak Penggugat I;
- Bahwa Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 mengenai pembatalan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 seolah-olah telah disampaikan kepada dan diterima oleh Penggugat I dengan mencantumkan tanda terima yang ditanda tangani oleh Penggugat I, padahal Penggugat I tidak pernah menandatangani tanda terima tersebut atau dengan kata lain tanda tangan Penggugat I telah dipalsukan (lihat bukti P.20 dengan tanda panah);

Dengan melakukan pelanggaran atas dua ketentuan tersebut maka Tergugat I juga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan bertentangan dengan moral dan etika;

- a Bahwa Tergugat I telah memberi pernyataan yang salah kepada Notaris Makbul Suhada, S.H., yakni “bahwa Penggugat I/Penerima Kuasa tidak memenuhi kewajibannya;

Padahal didalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 tidak ada kewajiban apapun dari Penggugat II Penerima Kuasa kepada Tergugat I/Pemberi Kuasa;

Hal. 13 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Adapun yang disebut dalam Akta Kuasa Untuk Menjual itu pada intinya adalah hak dari Penggugat I yakni hak atau kuasa untuk menjual, mengurus surat-surat jual belinya, menandatangani akta serta menerima maupun menghadap pejabat, mohon balik nama menjadi milik Penggugat I dan sebagainya. Oleh karena itu Akta Pembatalan Nomor 5 tanggal 31 Juli 2008 adalah batal demi hukum;

- b Bahwa Tergugat I telah ingkar janji dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan bunyi Pasal 03 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dari Notaris Makbul Suhada, S.H., yang berbunyi sebagai berikut:

Pihak pertama/Tergugat I dengan ini berjanji dan menyatakan bahwa selama akta jual beli belum dilaksanakan, maka pihak pertama/Tergugat I tidak akan menjaminkan, mengalihkan dan/atau melepaskan tanah tersebut kepada pihak lain maupun kepada pihak ketiga (dalam akta tertulis pihak kedua);

Dalam kenyataannya Tergugat I telah membiarkan Tergugat IV minta sita jaminan atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Nomor 544 padahal sebagai pihak penjual Tergugat I mempunyai kewajiban untuk melindungi pihak pembeli/Penggugat I. Bahwa oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, bertentangan dengan moral dan etika;

- c Bahwa Tergugat I telah membuat surat Nomor 00315/VIII/2008 tanggal 27 Agustus 2008 yang dialamatkan kepada Penggugat II yang isinya bahwa Tergugat I minta supaya Penggugat II mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan HGB Nomor 544. Surat tersebut seolah-olah telah disampaikan kepada dan telah diterima oleh Penggugat I dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Penggugat I. Padahal Penggugat I tidak pernah menerima dan menandatangani tanda terima bertanggal 20 Agustus 2008 (lampiran bukti P.21 dengan tanda panah);
- d Bahwa Tergugat I juga telah membuat surat penitipan sertifikat asli tanah dan bangunan tersebut tanggal 14 Februari 2007 (bukti P.22) yang pada intinya sebagai berikut:

Tergugat I menyatakan menitipkan sertifikat tanah dan bangunan kepada Tergugat II untuk pengecekan keabsahan sertifikat-sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;



Apabila pengecekan sudah selesai Tergugat II akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Tergugat I dengan alasan bahwa pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan tersebut belum diterima oleh Tergugat I;

Surat ini adalah suatu rekayasa bahwa sertifikat tanah dan bangunan tersebut yang telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II seolah-olah tidak benar;

Pada kenyataannya sertifikat tersebut diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat II sebagai realisasi jual beli dan diserahkan setelah Penggugat I membayar Rp3.500.000.000,00 dari harga Rp4.500.000.000,00 atau telah membayar lebih dari 77% dari harga tanah dan bangunan tersebut;

- e Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membuat surat tanggal 14 Februari 2007 (bukti P.23) yang menyatakan bahwa kunci-kunci ruko hanya dititipkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk maksud pengecekan lokasi (ruko) dan setelah selesai akan dikembalikan kepada Tergugat I. Surat ini adalah suatu rekayasa bahwa kunci-kunci bangunan (ruko) yang diterima oleh Ir. Budi Handoyo Christanto yang mewakili Penggugat I dan II atau seolah-olah tidak sah;

Pada kenyataannya kunci-kunci tersebut diserahkan dengan sukarela oleh Tergugat II kepada Ir. Budi Handoyo Christanto mewakili Penggugat I dan Penggugat II sebagai realisasi jual-beli;

- f Disamping melakukan perbuatan melanggar hukum seperti tersebut diatas Tergugat I juga telah melanggar Pasal 1491 KUH Perdata yakni bahwa Tergugat I sebagai penjual mempunyai kewajiban kepada pembeli agar pembeli dapat menguasai benda yang dibelinya dengan aman dan tenteram;

- 2 Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Atas perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut., Penggugat I melakukan bantahan melawan Tergugat I/Terbantah I dan Tergugat IV/Terbantah II pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdaftar dalam Reg. Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut.;

Dalam perkara ini Tergugat II telah memberikan kesaksian bohong dengan menyatakan bahwa Penggugat I hanya membayar Rp2.843.340.000,00 padahal Penggugat I dan Penggugat II telah membayar Rp4.667.500.000,00 yang diterima oleh Tergugat II sebagaimana tersebut dalam angka 4.a.;

Hal. 15 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Bahwa dari apa yang diuraikan diatas maka dapat ditarik kesimpulan Tergugat II sudah melakukan kebohongan yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II sehingga atas Tanah dan Bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I diletakkan sita jaminan;

3 Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III adalah sebagai berikut:

- a Bahwa Tergugat III sebagai Notaris atas permintaan sepihak Tergugat I telah membuat Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 (bukti P.13) yang membatalkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 9 Februari 2007 tanpa memberitahukan Penggugat I sebagai penerima kuasa;

Bahwa alasan Tergugat I minta pembatalan tersebut karena Penggugat I *wanprestasi*;

Bahwa yang berhak menyatakan seseorang *wanprestasi* adalah Pengadilan melalui proses yang adil dan terbuka;

Atas akta pembatalan tersebut Penggugat II mengajukan keberatan kepada Tergugat III dan minta supaya akta pembatalan tersebut dibatalkan;

Atas permintaan Penggugat II maka Tergugat III membuat akta dengan nomor dan tanggal yang sama yakni Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan tambahan kalimat sebagai berikut:

“dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum“ (bukti P.14);

Bahwa untuk lebih jelas maka dengan singkat dapat diuraikan sebagai berikut:

- Tergugat III atas permintaan sepihak Tergugat I telah membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;
 - Setelah ada keberatan Penggugat II maka Tergugat III membuat akta pembatalan dengan nomor dan tanggal yang sama (Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008) ditambah dengan kalimat seperti tersebut diatas, yakni:
“dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum“;
- b Disamping membuat dua akta pembatalan tersebut, Tergugat III juga telah membuat Surat Pernyataan tanggal 12 Februari 2010 (bukti P.24) yang dibuat untuk bukti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara banding Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut., sebagai berikut:



- Benar telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yakni bahwa Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat I untuk menjual tanah dan bangunan tersebut;
- Benar telah membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan alasan Penggugat I wanprestasi;
- Benar bahwa Tergugat III sebagai Notaris telah di perintahkan oleh Penggugat II untuk menambahkan kalimat pada Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 sebagai berikut;

“dan apabila ada yang tidak sesuai maka menjadi batal demi hukum”;

- Bahwa Tergugat III sebagai Notaris telah menyadari kesalahannya dengan penambahan kalimat tersebut tanpa minta dan memberitahukannya kepada Tergugat I;

Catatan:

Bahwa Penggugat II tidak pernah memerintahkan untuk menambahkan kata-kata tersebut;

Pernyataan ini jelas-jelas merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

- c Tergugat III sebagai Notaris telah melanggar sumpah jabatan sebagaimana tersebut dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 yang antara lain berbunyi bahwa “akan menjalankan jabatan Notaris dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak”;

Disamping itu Tergugat III sebagai Notaris juga telah melanggar kewajiban Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 (12) undang-undang tersebut diatas yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”;

Dalam hal ini Tergugat III sudah berbuat tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak lain yang terkait, yakni kepentingan pihak Penggugat I dan Penggugat II;

Adapun pelanggaran tersebut merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa oleh karena itu Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 adalah cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum karena akta pembatalan tersebut tidak mempunyai dasar hukum apapun bahkan bertentangan dengan kepututan dan bertentangan dengan kewajiban jabatan Tergugat III sebagai Notaris;

Hal. 17 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Dengan demikian Tergugat III sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 telah bertindak melampaui batas kewenangannya dan tindakannya tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku lagipula materinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Bahkan Tergugat III selaku Notaris sebetulnya berhak untuk menolak dan seharusnya menolak permintaan Tergugat I yang mints dibuatkan Akta Pembatalan Kuasa Untuk Menjual tersebut, karena permintaan pembatalan tersebut tidak mempunyai dasar hukum apapun dan tidak sesuai dengan kenyataan;

Bahwa tindakan dan perbuatan hukum Tergugat III telah melakukan kesalahan dalam menjalankan profesinya atau jabatannya sebagai seorang Notaris. Tergugat III telah melanggar kewenangan, kewajiban, dan larangan yang ditentukan dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Tergugat III dalam membuat Akta Pembatalan Kuasa Untuk Menjual Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 tidak berpegang teguh pada azas kecermatan/kehati-hatian dan sebagai pejabat umum dalam membuat akta tersebut tidak menjaga “kepentingan pihak yang terkait”;

Bahwa Tergugat III sebagai Notaris harus mempertanggungjawabkan menurut Undang-undang atas tindakan dan perbuatan hukum yang telah membuat Akta Pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 tersebut, demikian juga Tergugat I harus mempertanggungjawabkan karena memberikan keterangan yang tidak benar kepada Tergugat III selaku Notaris;

4 Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat IV adalah sebagai berikut:

Bahwa didalam perkara Nomor 330 antara Tergugat IV Setheven Suwito sebagai Penggugat melawan Tergugat I sebagai Tergugat. Tergugat IV telah minta sita jaminan atas Tanah dan Bangunan tanpa meneliti terlebih dahulu apakah Tanah dan Bangunan tersebut masih milik Tergugat I;

Walaupun setelah mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan tersebut pada tanggal 9 bulan Februari 2007 telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I yakni dari bantahan Penggugat I terhadap Tergugat I dan Tergugat IV di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Tergugat IV tidak peduli atas bantahan Penggugat I bahkan ikut membantu dan berpihak pada Tergugat I untuk memenangkan Tergugat I dalam perkara bantahan Nomor 242/Pdt.Bth/ 2009/PN Jkt. Ut.;

5 Perbuatan turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa turut Tergugat sebagai istri dari Tergugat I, telah memberi persetujuan kepada suaminya/Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan tersebut. surat persetujuan tersebut dibuat oleh dan dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., Akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007;

Bahwa persetujuan untuk menjual tersebut pada intinya meliputi persetujuan untuk:

- Menjual;
- Menentukan pembeli;
- Menentukan harga;
- Menentukan syarat-syarat jual beli;
- Menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan;

(bukti akta Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 terlampir - bukti P.6);

Adapun maksud daripada diikutsertakannya istri Tergugat I sebagai turut Tergugat adalah agar supaya tidak kurang pihak dan supaya turut Tergugat mematuhi putusan pengadilan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II maka telah terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat I;

Bahwa besarnya kerugian Penggugat I adalah Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- 1 Kerugian Material;
 - a Biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mempertahankan hak Penggugat I semenjak tahun 2008 sampai sekarang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - b Bahwa oleh karena Penggugat I tidak dapat melakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat I, maka Penggugat I semenjak tahun 2009 tidak dapat memperoleh pinjaman dari Bank dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut, sehingga arus kas (cash flow) Penggugat I menjadi kacau yang menimbulkan kerugian dengan perkiraan sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- 2 Kerugian Immaterial;

Hal. 19 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sehingga tanah dan bangunan tersebut yang telah dibeli, telah dibayar dan hak kepemilikannya menurut hukum telah berpindah tangan kepada Penggugat I tetapi oleh karena atas tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita jaminan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka kepastian hukum Penggugat I atas tanah dan bangunan tersebut menjadi terganggu;

Oleh karena gangguan tersebut maka penggugat I tidak dapat sepenuhnya menjalankan usaha-usaha dengan sepenuh waktu dan konsentrasi penuh maka Penggugat I mengalami kerugian. Disamping itu karena perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka nama baik, harkat dan martabat Penggugat I dan Penggugat II menjadi tercemar;

Oleh karena gangguan dan pencemaran nama baik tersebut maka Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian Immaterial yang diperkirakan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa gugatan ini diajukan untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Pengadilan yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini atas dasar sebagai berikut:

- a Dalam Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 keduanya tanggal 9 Februari 2007 dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H., disebutkan bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, maka para penghadap (Tergugat I dan Penggugat I) memilih domisili yang tetap dan umum dikantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- b Letak tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini ada didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Sesuai Pasal 118 (3) Hukum Acara Perdata/HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Atau kalau gugatan itu mengenai barang tetap maka gugatan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang tetap itu terletak“;

- c Pasal 621 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut “Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas benda tidak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri dimana benda tidak bergerak itu terletak dalam daerah hukumnya supaya dinyatakan bahwa orang tersebut adalah pemiliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1 Mengabulkan gugatan dan tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan menurut hukum bahwa:
 - a Akta Persetujuan Untuk Menjual tanggal 8 Februari 2007 Nomor 1;
 - b Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Februari 2007 Nomor 2;
 - c Akta Kuasa Untuk Menjual tanggal 9 Februari 2007 Nomor 3;Adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;
- 3 Menyatakan menurut hukum bahwa:

Pembayaran harga sebesar Rp4.667.500.000,00 untuk sebidang tanah pekarangan luas 372 m² berikut bangunannya luas 790 m² terdiri Ruko 4 (empat) lantai, Pemegang Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I, terletak di Jalan Raya Pasar Minggu KM.17 Nomor 5 C, D, E RT. 007 RW. 008 (dahulu RT. 009/RW. 01) batas-batasnya:

 - Sebelah Utara B.543.493 11993 Milik Haji Uspar;
 - Sebelah Timur 8.639.22881195 Milik Hari Yudha (almarhum);
 - Sebelah Barat Jalan Raya Pasar Minggu;
 - Sebelah Selatan B.645.2283 11995 Milik Haji Asmad;Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata;

Adalah sah;
- 4 Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah sesuai Pasal 1458 KUH Perdata dan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Penggugat I;
- 5 Menyatakan menurut hukum oleh karena itu bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata;
- 6 Menyatakan menurut hukum bahwa:

Akta pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 yang dibuat Tergugat I dihadapan dan oleh Tergugat III dalam jabatannya sebagai Notaris adalah “Cacat menurut hukum” oleh karena itu batal demi hukum dan Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 7 Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diatas telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

Hal. 21 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



- 8 Menghukum oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng karena salahnya melakukan perbuatan melawan hukum, untuk membayar ganti kerugian Material dan (material kepada Penggugat I sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) kontan dan seketika sejak perkara ini diputus;
- 9 Bahwa agar supaya tuntutan ganti rugi kepada Penggugat I mempunyai hasil guna (*effectif*) maka Penggugat I dan Penggugat II mohon Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag/CB*) atas rumah tinggal dari Tergugat I, Tergugat II, Kantor Tergugat III dan Rumah tinggal Tergugat IV sebagai berikut:
- Rumah tinggal Tergugat I (Harijanto Latifah);
Jalan Pluit Karang Permai IXX Nomor 1, Blok H-9 Timur Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara;
- Rumah tinggal Tergugat II (Suwarno);
Jalan Pluit Selatan Blok C Nomor 18, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- Alamat kantor Tergugat III (Makbul Suhada, S.H.);
Jalan Mayor Oking Nomor 63, Central Ruko Cibinong Blok B 129, Cibinong - Bogor;
- Rumah tinggal Tergugat IV (Setheven Suwito);
Jalan Pluit Barat B 126 RT. 001 RW. 007, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 10 Bahwa oleh karena sita jaminan atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh dan telah menjadi milik Penggugat I tersebut dilaksanakan atas dasar perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana yang diuraikan diatas maka dalam rangka mempertahankan hak Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik, maka dengan ini mohon kepada Ketua I Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk mengangkat sita jaminan atas tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 544;
- 11 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum secara tanggung renteng;
- 12 Menghukum Turut Tergugat untuk menaati isi putusan dalam perkara ini;
- 13 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet* banding, kasasi dan seterusnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Atau;
- Memberikan putusan yang adil oleh Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menurut keadilan dan kebijaksanaan atau *ex aequo et bono*;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A Penggugat II tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan;

1 Bahwa Tergugat I dan turut Tergugat menolak kapasitas dan atau kedudukan hukum dari Penggugat II (Drs. Heru Susanto) yang bertindak sebagai Penggugat II dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan turut Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

- a Bahwa antara Tergugat I dan turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum sebagai suatu alasan agar dapat mengajukan gugatan, selanjutnya Tergugat I dan turut Tergugat tidak mengenal Penggugat II dan bahkan tidak pernah sekalipun bertemu dengan Penggugat II;
- b Bahwa sebagaimana gugatan penggugat pada poin 3 halaman 4 didalilkan telah dibuat 3 macam akta perjanjian yaitu:
 - Akta Pengikatan Jual Beli;
 - Akta Kuasa untuk Menjual;
 - Akta Persetujuan untuk Menjual;

Jika diteliti dengan seksama maka di dalam 3 macam Akta Perjanjian tersebut tidak ada menyebut dan atau menuliskan nama Penggugat II, padahal bukti Penggugat untuk mengajukan gugatan di dasarkan pada 3 akta perikatan tersebut, sehingga kedudukan hukum Penggugat II untuk mengajukan gugatan ini patut dipertanyakan;

Atau dengan perkataan lain, bagaimana mungkin Penggugat II mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat sedangkan pada kenyataannya tidak ada hubungan hukum yang harus bisa dibuktikan melalui surat, akta atau dokumen lain dalam sengketa perdata;

Dengan tidak adanya bukti surat yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Tergugat I dan turut Tergugat dengan Penggugat II maka Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas atau tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan turut Tergugat sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai hubungan kepentingan";

B Gugatan Kabur dan Tidak Jelas;

Hal. 23 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



1 Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat kabur, tidak jelas dan posita saling bertentangan diantaranya sebagai berikut:

a Halaman 8 gugatan (4.a) dinyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

- 22 Februari 2007 sebesar Rp3.500.000.000,00 (bukti P7);
- 27 November 2007 sebesar Rp 250.000.000,00 (bukti P8);
- 19 Februari 2007 sebesar Rp 917.500.000,00 (bukti P9);

sehingga total Rp4.667.500.000,00;

b Bahwa dalil Para Penggugat ini kabur jika dihubungkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dalam hal pembayaran yang dilakukan Para Penggugat adalah kepada Tergugat II, sedangkan pemilik sebagaimana disebut dalam APJB tersebut adalah Tergugat I, sehingga menimbulkan pertanyaan soal kebenaran pembayaran yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat II;

c Bahwa dalil Penggugat halaman 8 (4.a) bertentangan dengan dalil halaman 9 yang menyatakan bahwa Tergugat I didalam APJB telah menerima Rp2.843.340.000,00 (dua milyar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), maka menimbulkan pertanyaan kepada siapa sebenarnya Para Penggugat telah membayar, apakah kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II, padahal Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima pembayaran daripada Para Penggugat;

C Gugatan Kurang Pihak;

1 Bahwa selama dalam proses sita jaminan tanah dan bangunan *a quo*, Penggugat I telah menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak BNI Pasar Minggu selama 4 tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2009 sampai dengan 30 April 2013 dengan harga sewa Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) bukti T.1.1;

2 Bahwa sesuai dengan dalil tersebut diatas seharusnya pihak BNI Pasar Minggu ditarik sebagai turut Tergugat oleh karena Penggugat I dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor FMI/02/001 tanggal 1 Mei 2009 mengaku sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik tanah dan bangunan dengan sertifikat Nomor 544/Kalibata dan pihak BNI Pasar Minggu sebagai penyewa sehingga pihak BNI Pasar Minggu mempunyai hubungan hukum dan akibat hukum dalam gugatan Para Penggugat;

3 Bahwa perlunya pihak BNI Pasar Minggu turut digugat adalah untuk membuktikan apakah Penggugat I benar sebagai pemilik bangunan *a quo* dan menunjukkan bukti kepemilikan sertifikat asli HGB Nomor 544/Kalibata yang notabene masih atas nama Tergugat I kepada pihak BNI Pasar Minggu atau apakah Penggugat I ketika menyewakan kepada pihak BNI Pasar Minggu seijin atau sepengetahuan Tergugat I;

D Gugatan Tidak Menguraikan Hubungan Hukum Penggugat II Dengan Tergugat I dan turut Tergugat;

- 1 Sebagaimana disebutkan pada halaman 2 mengenai dasar dan alasan gugatan dan tuntutan ganti rugi Penggugat I dan Penggugat II, Para Penggugat hanya menguraikan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Penggugat II, kemudian hubungan hukum diantara Para Tergugat;

Apabila dihubungkan dengan bukti Penggugat (P4) yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., yang bertindak sebagai Penjual adalah Tergugat I dan yang bertindak sebagai Pembeli adalah Penggugat I sehingga tidak dapat dikaitkan dan atau dihubungkan dengan bukti P.4;

- 2 Selanjutnya dihubungkan dengan bukti P.5 Penggugat yaitu Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H.;

Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 pernah diberikan dan kemudian dibatalkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dimana dalam Akta Kuasa Menjual tersebut juga tidak tercantum sekalipun nama Penggugat II, dengan demikian bukti-bukti yang diajukan Penggugat secara yuridis tidak ada hubungannya dengan Penggugat II;

- 3 Demikian juga halnya dengan bukti P.6 Penggugat yaitu Akta Persetujuan Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., dari turut Tergugat kepada Tergugat I, didalam Akta inipun tidak ada menyebutkan nama Penggugat II, sehingga berdasarkan bukti P.4, 5 dan 6 dari Penggugat,

Hal. 25 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



terbukti tidak ada hubungan hukum sebagai dasar legalitas yang memungkinkan Penggugat II bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* dan mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan turut Tergugat;

Bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi didasarkan pada alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan dan pertimbangan yang menjadi dasar gugatan Rekonvensi merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Provisi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar minggu RT. 009 RW. 001 Nomor 5 C, D, E Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Bahwa Penggugat I Rekonvensi telah mengadakan Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan miliknya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mendapat persetujuan menjual dari istrinya atas tanah dan bangunan *a quo* dengan dibuatnya Akta Persetujuan Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;

Selanjutnya Penggugat Rekonvensi telah membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 kepada Tergugat Rekonvensi yang dibuat oleh Notaris Makbul Suhada, S.H.;

Bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 disebutkan harga pengikatan jual beli yang formal ditulis adalah sebesar Rp2.843.340.000,00 (dua milyar delapan ratus empat puluh tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam kenyataannya Tergugat I Rekonvensi tidak pernah melunasi pembayarannya atas harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi sampai dengan adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa diakibatkan perbuatan Tergugat Rekonvensi tidak melunasi pembayaran harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah membuat Akta Pembatalan Nomor 15 secara Notaril dihadapan Notaris Makbul Suhada, S.H., terhadap Surat Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang pernah diberikan kepada tergugat Rekonvensi;

Alasan hukum dibuatnya akta pembatalan Nomor 15 disebutkan:



- a Bahwa Pembatalan Akta Kuasa tanggal 9 Februari 2007 harus dianggap telah terjadi pada tanggal 28 Juli 2008 dikarenakan pihak kedua (Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi) telah *wanprestasi* atas kuasa tersebut atau tidak menjalankan kewajibannya, oleh karena itu Pemberi Kuasa mencabut kembali pemberian kuasa tersebut dari Pihak Kedua;
- b Dengan demikian akta tersebut yang dahulu pernah dibuat dan ditandatangani baik oleh pihak Pertama maupun Pihak Kedua, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun/atau batal demi hukum, terhitung sejak akta ini ditandatangani oleh penghadap;

Bahwa Akta Pembatalan Nomor 15 telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I Rekonvensi pada tanggal 28 Agustus 2008;

Bahwa Penggugat Rekonvensi oleh ketentuan undang-undang diberi hak untuk membatalkan kuasa yang pernah diberikan kepada Tergugat I Rekonvensi walaupun tanpa sepengetahuan Tergugat I Rekonvensi;

Pasal 1814 KUHPerdara menegaskan: "Si Pemberi Kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya".

Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi yang tidak membayar harga tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil bagi Penggugat Rekonvensi, bahkan melanggar ketentuan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1513 KUHPerdara: "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian";

Bahwa atas perbuatan Tergugat rekonvensi yang tidak membayar harga atas tanah dan bangunan milik Penggugat rekonvensi telah menimbulkan kerugian materi yang tidak sedikit, sehingga wajar jika Penggugat Rekonvensi yang dirugikan menuntut dibatalkan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 sesuai ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara: "Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara;

Bahwa walaupun Tergugat rekonvensi mengetahui belum membayar harga tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi, namun sejak tahun 2007 sampai sekarang (3 tahun) Tergugat Rekonvensi telah menguasai fisik bangunan dengan cara tidak sah

Hal. 27 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



dan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materil;

Bahwa penguasaan atas fisik bangunan tanpa alasan dan dasar hukum yang sah adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata: “Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- a Menguasai 3 unit ruko milik Penggugat Rekonvensi tanpa hak selama 3 tahun dibuktikan tidak ada akta jual beli atas ruko *a quo* yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi;
- b Pemilik sah atas 3 unit ruko dalam sengketa *a quo* adalah Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata yang terdaftar dan tercatat di BPN Jakarta Selatan;
- c Walaupun Tergugat Rekonvensi tidak memiliki bukti sah sebagai pemilik, namun Tergugat Rekonvensi Telah menyewakan 3 Unit Ruko tersebut kepada Pihak BNI Cabang Pasar Minggu dengan jangka waktu 4 (empat) tahun sejak tanggal 1 Mei 2009 sampai dengan 30 April 2013 dengan harga sewa selama 4 (empat) tahun sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi;
- d Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung antara pihak BNI dengan Tergugat I Rekonvensi Nomor FMI/002/001 tanggal 1 Mei 2009 halaman 2 Pasal 1 Ayat I yang berbunyi “Pihak Pertama (Tergugat I Rekonvensi) dengan Pihak Kedua (BNI) dalam kedudukan diatas sepakat untuk mengadakan Sewa Menyewa diatas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 544/Kalibata atas nama Tri Rahadian Sapta Pamarta perbuatan Tergugat I Rekonvensi yang mengaku dan menyewakan 3 unit ruko tanpa hak kepemilikan sah dan tanpa seijin persetujuan dari Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum, yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yang melanggar kepentingan atau hak orang lain, yang bertentangan dengan kepatutan dan bertentangan dengan moral dan etika yang pada akhirnya menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap Penggugat Rekonvensi;



- e Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung antara pihak BNI dengan Tergugat I Rekonvensi halaman 4 Pasal 7 huruf B menjamin Pihak Pertama (Pihak BNI), Gedung yang disewa tersebut pada Pasal 1 Ayat 1 perjanjian ini adalah milik sah Pihak Kedua, sedang dalam keadaan tidak disita, atau digadaikan, atau dijaminkan kepada pihak lain, dan/atau dan tidak dalam sengketa pihak lain dan seterusnya...”;

Dalam Provisi:

- 1 Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di Jalan Raya Pasar minggu RT. 009 RW. 001 Nomor 5 C, D, E dalam keadaan status quo sampai adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 2 Memerintahkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengosongkan 3 Unit Ruko yang terletak di Jalan Pasar Minggu RT. 009 RW. 001 Nomor 5 C, D, E;
Bahwa berdasarkan alasan dan uraian diatas, patut kiranya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, dengan perhitungan sebagai berikut:

A Kerugian Materiil;

- 1 Harga Sewa 3 unit ruko selama 4 (empat) tahun = Rp1.650.000.000,(satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
- 2 Jika uang Rp1.650.000.000 di depositokan dengan suku bunga bank 2% maka didapat perhitungan sebagai berikut:
$$\text{Rp1.650.000.000,00} \times 2\% \times 48 \text{ bulan (4 tahun)} = \text{Rp1.584.000.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh empat juta rupiah);}$$
- 3 Jika ruko tidak dikuasai Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi dapat menjual rukunya kepada pihak lain dengan harga sekarang Rp9.000.000.000,00 (sembilan milyar rupiah);

Sehingga total kerugian materil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah
$$\text{Rp1.650.000.000,00} + \text{Rp1.584.000.000,00} + \text{Rp9.000.000.000} = \text{Rp12.234.000.000,00 (dua belas milyar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah);}$$

B Kerugian Imateriil;

- 1 Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa telah tercemar nama baiknya dikalangan relasi bisnis dan keluarga karena tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi;
- 2 Hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan dana dari Bank apabila ruko miliknya dipergunakan sebagai agunan di Bank, namun

Hal. 29 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal demikian tidak dapat dilakukan sehubungan dengan ruko *a quo* dikuasai tergugat Rekonvensi;

3 Dengan demikian kerugian imateril yang diderita Penggugat Rekonvensi pantas untuk dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi didasarkan bukti-bukti autentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi dan *verzet*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat I Rekonvensi (Tergugat I Konvensi);
- 2 Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I Rekonvensi;
- 3 Menyatakan menurut hukum Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik sah atas 3 Unit Ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar minggu RT. 009 RW. 001 Nomor 5 C, D, E;
- 4 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap; Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Nomor 1 RT. 003 RW. 005 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan milik Tergugat I dan II Rekonvensi;
- 5 Menyatakan menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum;
- 6 Menyatakan menurut hukum Akta Persetujuan Menjual Nomor 3 tanggal 8 Februari 2007 batal demi hukum;
- 7 Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 batal demi hukum;
- 8 Menyatakan menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 yang dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., yang tidak ada tambahan kata-kata “dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka batal demi hukum”;
- 9 Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 15 Tahun 2008 yang dibuat Notaris Makbul Suhada, S.H., yang ada kalimat tambahan “dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka batal demi hukum” tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum;
- 10 Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara Materiil sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp12.234.000.000,00 (dua belas milyar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah) sekaligus dan tunai;

11 Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara Imateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sekaligus dan tunai;

12 Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata dan Surat Ijin Keterangan Mendirikan Bangunan Nomor 35/IMB/SIK/93 tanggal 18 Mei 1993 kepada Penggugat Rekonvensi;

13 Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat Rekonvensi;

Atau apabila Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;

2 Menyatakan menurut Hukum bahwa:

a Akta Persetujuan untuk menjual tanggal 8 Februari 2007 Nomor 1;

b Akta Pengikatan jual beli tanggal 9 Februari 2007 Nomor 2;

c Akta Kuasa untuk menjual tanggal 9 Februari 2007 Nomor 3 Adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;

3 Menyatakan menurut Hukum bahwa Pembayaran harga sebesar Rp4.667.500.000,00 untuk sebidang tanah pekarangan luas 372 m² berikut bangunannya luas 790 m² terdiri dari 4 (empat) lantai, pemegang hak guna bangunan atas nama Tergugat I terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Km.17 Nomor 5 C, D, E RT. 007 RW. 008 (dahulu RT. 009 RW. 01) batas-batasnya:

- Sebelah Utara B.543.493/1993 milik Haji Uspar;
- Sebelah Timur B.639.228/195 milik Hari Yudha (almarhum);
- Sebelah Barat Jalan Raya Pasar Minggu;
- Sebelah Selatan B.645-2283/1995 milik Haji Asmad;

Hal. 31 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata adalah sah;

- 4 Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah sesuai Pasal 1458 KUHPerdota dan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Penggugat I;
- 5 Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat I adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata;
- 6 Menyatakan menurut Hukum bahwa akta Pembatalan tanggal 31 Juli 2008 Nomor 15 yang dibuat oleh Tergugat I dihadapan dan oleh Tergugat III dalam jabatannya sebagai Notaris adalah cacat menurut hukum, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan Hukum;
- 7 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
- 8 Menghukum turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
- 9 Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Turut Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.181.000,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 197/PDT/2012/PT DKI tanggal 26 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding masing-masing pada tanggal 13 Desember 2012, 20 Desember 2012 dan 4 Januari 2013, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing pada tanggal 17 Desember 2012 dan 9 Januari 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 26 Desember 2012, 2 Januari 2013 dan 17 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima

32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 8 Januari 2013, 14 Januari 2013 dan 29 Januari 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 11 Februari 2013, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 22 Februari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Alasan Pemohon Kasasi I:

- Bahwa Majelis Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya halaman 9 alinea pertama sampai keempat telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan dan keberatan Pembanding I semula Tergugat I dalam memori banding dan tambahan memori bandingnya pada pokoknya menerangkan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel. tanggal 28 Juni 2011 adalah “tidak memberi pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga putusannya tidak obyektif, keliru, tidak cermat, tidak jelas, saling bertentangan dan tidak berdasarkan hukum serta mengada-ada;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli, tentang pembayaran dan tentang akta pencabutan, akta pembatalan Kuasa Nomor 15 tanggal 31 Juli 2007, sehingga terhadap memori banding dan tambahan memori banding Pembanding I semula Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar dan telah didasarkan

Hal. 33 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan dan didukung oleh alat-alat bukti yang sah dari kedua belah pihak, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat di setujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili pada tingkat banding dan telah menjadi bagian dari serta telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa karena alasan, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel. tanggal 28 Juni 2011 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel. tanggal 28 Juni 2011;

A Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut diatas mengandung kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Tentang Eksepsi Termohon Kasasi II/Terbanding II/Penggugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;

- 1 Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang dibenarkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana diutarakan di dalam posita gugatan, bahwa pembelian ruko terperkara yang akta pengikatan jual belinya dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I (secara formal) namun sudah cukup diuraikan bahwa transaksi tersebut bermula dengan pertemuan dan negosiasi dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa lagi pula antara Penggugat I dengan Penggugat II mempunyai hubungan hukum antara anak dengan ayah, sehingga terbuka hubungan hukum kewarisan, bahkan didalam gugatan *a quo*, Penggugat I dan Penggugat II sama-sama bertindak selaku Penggugat menandatangani surat kuasa, karenanya bertindak masing-masing selaku Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memposisikan pada kedudukan sebagaimana tersebut diatas tidak bertentangan dengan hukum, justru menambah terangnya posisi masing-masing pihak dalam mencari dan mendapat kebenaran Materiil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, pokok eksepsi angka-1 dari Tergugat I dan turut Tergugat sepatutnya ditolak;

- 2 Bahwa dasar gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Kasasi dalam gugatannya adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor atas tanah yang diatasnya terdapat bangunan ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan;
- 3 Bahwa setelah dipelajari kembali dengan secara seksama, ternyata Penggugat II/ Terbanding II/Termohon Kasasi II bukanlah sebagai pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- 4 Bahwa para pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor adalah Penggugat I dan Tergugat I;
- 5 Bahwa hukum acara perdata Indonesia mewajibkan setiap gugatan yang diajukan di pengadilan haruslah dapat menunjukkan adanya hubungan hukum yang menimbulkan perselisihan, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4.K./Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya berbunyi:
"Syarat materiil daripada gugatan syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
- 6 Bahwa pentingnya suatu hubungan hukum dalam suatu gugatan juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/ Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang pada pokoknya berbunyi:
"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai hubungan kepentingan";

Hal. 35 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



- 7 Bahwa tidak adanya hubungan hukum yang menimbulkan perselisihan ditegaskan sendiri oleh Penggugat II/Terbanding II/ Termohon Kasasi II dalam gugatannya pada point 2 huruf I yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa selama dalam proses jual beli ini Penggugat II hanya bertemu dengan Tergugat II dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I”;

- 8 Bahwa dikarenakan tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat II/ Terbanding II/Termohon Kasasi II dengan Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4.K./Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, menyebabkan pertimbangan hukum *Judex Facti* mengandung kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004;

- 9 Bahwa dikarenakan pertimbangan hukum *Judex Facti* mengandung kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, maka beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Tentang Eksepsi gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur liebel*);

- 10 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang dibenarkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi angka-2, menurut Majelis eksepsi tersebut sangatlah sumeer dan memerlukan pertimbangan dalam pembuktian yang baru akan dilaksanakan dalam pemeriksaan pokok perkara oleh karenanya eksepsi demikian sepatutnya di tolak pula;

- 11 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat I dalam posita gugatannya menjelaskan hubungan hukum yang terjadi didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor atas tanah yang diatasnya terdapat bangunan ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan;



12 Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat tercipta karena telah disepakatinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;

13 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor dikualifikasikan sebagai akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang kuat;

14 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor berdasarkan ilmu hukum perdata dikategorikan suatu perjanjian yang harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c suatu hal tertentu;
- d suatu sebab yang halal”;

15 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, telah dibuat secara sah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 merupakan undang-undang bagi Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

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

16 Bahwa yang dimaksud Undang-undang dalam Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata adalah daya mengikatnya suatu Perjanjian yang dibuat secara sah adalah sama kekuatan hukumnya seperti Undang-Undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut;

Hal. 37 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



17 Bahwa dalam perkara *a quo*, pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengakui hubungan hukum antara Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat karena disepakatinya perjanjian yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, sebagaimana dituangkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 149 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa dari jawab jinawab. Kedua belah pihak ternyata ada kesamaan persepsi yakni kebenaran adanya Pengikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dengan Penggugat I terhadap/atas sebuah ruko yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan sertifikat HGB Nomor 544/Desa Kalibata;

Bahwa pengikatan jual Beli tersebut di atas, dimaksudkan sebagai suatu pengikatan antara Penggugat I yang di dalamnya disebut sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai pihak pemegang hak atas objek jual beli tersebut di atas, selaku pihak Penjual;

Bahwa dalam kaitan kehendak untuk jual beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan jual beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang tersebut dalam bukti Penggugat bertanda P-4 yang sama dengan bukti Tergugat I dan Turut Tergugat T.I-1; Akta Kuasa untuk menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang tersebut dalam bukti Penggugat bertanda P-5 yang sama dengan bukti Tergugat I dan turut Tergugat bertanda T.1-2 serta Akta Persetujuan untuk menjual Nomor 1 tanggal 8 Februari 2007 yang tersebut dalam bukti Penggugat bertanda P-6”;

18 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang dikuatkan oleh *Judex Facti* tingkat Banding telah mengakui hubungan hukum dalam perkara *a quo* terjadi karena adanya suatu perjanjian, akan tetapi dalam petitum pokok perkara nomor 7 perkara *a quo* Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitumnya pada halaman 157 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang berbunyi:



“Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

19 Bahwa berdasarkan Doktrin Hukum Privaty of Contract dikatakan, jika terhadap suatu perjanjian yang dibuat secara sah terjadi Default atau Breach of contract terhadap isi perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka terhadap hal tersebut hanyalah dapat dituntut berdasarkan wanprestasi ingkar janji;

20 Bahwa petitum *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/ Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal jelas-jelas hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I didasarkan pada suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor, sangat bertentangan dengan doktrin Privaty of Contract dan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata, sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang berbunyi:

“Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) berdasarkan 1365 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”;

21 Bahwa karena dasar hukum yang digunakan oleh Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka semakin terbukti gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat adalah gugatan kabur (*obscuur libel*);

22 Bahwa dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat adalah merupakan gugatan kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang Nomor 565/K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974 yang pada intinya berbunyi sebagai berikut:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna”;

23 Bahwa dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* sama sekali tidak pernah memberikan pertimbangan hukum tentang gugatan yang kabur (*obscuur libel*), maka

Hal. 39 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



berdasarkan hukum, menyebabkan pertimbangan hukum *Judex Facti* mengandung kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004;

24 Bahwa dikarenakan pertimbangan hukum *Judex Facti* mengandung kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, maka beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi melanggar ketentuan Undang-Undang;

25 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 150 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/ 2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang dibenarkan/dikuatkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan baik dari bukti-bukti kedua belah pihak, maupun keterangan dan atau Pendapat saksi/ahli dihubungkan dengan jawab-jinawab kedua belah pihak, ternyata berkenaan dengan adanya kehendak untuk jual-beli Ruko perkara sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat II yang melakukan pembayaran untuk dan atas nama anaknya I c. Penggugat I telah membayar harga yang disepakati untuk jual-beli Ruko termaksud, bahkan sertifikat dan kunci-kunci serta penguasaan fisik bangunan dan bidang tanah dimana Ruko perkara berdiri telah diserahkan dan berada dalam Penguasaan Penggugat II dan/atau Penggugat I sebagai pihak pembeli;

Menimbang, bahwa permasalahannya adalah bahwa pengikatan jual-beli bukanlah merupakan jual-beli yang sesungguhnya atas bidang tanah dan bangunan Ruko (benda tidak bergerak) yang untuk itu Undang-Undang telah mengatur secara tegas dan terang bahwa untuk jual-beli dan pengalihan hak atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud harus ada Akta jual-beli yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), hal ini diterangkan dalam pendapat Ahli di persidangan;

Menimbang, namun demikian ahli juga menerangkan bahwa Pengikatan atau perjanjian yang dibuat di hadapan notaries merupakan akta notariel yang mempunyai kekuatan Pembuktian”;

- 26 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Kasasi adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Rt. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;
- 27 Bahwa Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi mendalilkan bahwa kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/ Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- 28 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengakui telah terjadinya peralihan kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa karena telah dikuasainya obyek sengketa oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Penggugat dan mencampuradukkan pengertian Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Perjanjian Jual beli adalah salah dan keliru sehingga menyebabkan *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan tentang jual beli khususnya tentang peralihan kepemilikan hak atas tanah dengan cara jual beli;
- 29 Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/ Tergugat I dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H. Notaris di Kabupaten Bogor;
- 30 Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/ Tergugat I dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat

Hal. 41 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



dikategorikan sebagai Perjanjian Bersyarat sebagaimana ketentuan Pasal 1253 KUH Perdata yang berbunyi:

“suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu maupun dengan cara membatalkan perikatan itu tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu”;

31 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, adalah merupakan Perjanjian Bersyarat mengenai jual beli;

32 Bahwa ketentuan mengenai jual beli harus dipenuhi oleh Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Penggugat sebagai Pembeli dan Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I sebagai Penjual sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

33 Bahwa jika di hubungkan dengan unsur-unsur yang terdapat di dalam Pasal 1457 KUH Perdata tentang Jual Beli, maka dapat disimpulkan bahwa peristiwa hukum pengikatan Jual Beli yang terjadi diantara Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat I sebagai Penjual dengan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sebagai pembeli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 2 dan ayat 3 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor yang berbunyi:

“(2) Pihak Pertama (Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I) akan dengan ini untuk mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan bangunan berikut isinya kepada pihak kedua (Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Penggugat I);

(3) Pihak kedua (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I) dengan ini mengikatkan diri untuk membeli tanah berikut dengan isinya dari Pihak Pertama (Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I)”;

34 Bahwa ketentuan tentang hak milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 584 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan



atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”;

- 35 Bahwa dalam perkara yang disengketakan adalah hak milik atas tanah, maka pengaturan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

“(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”;

- 36 Bahwa pengaturan jual beli secara umum di atur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

- 37 Bahwa pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata diatur dalam Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”;

- 38 Bahwa peralihan hak atas tanah secara khusus diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”;

- 39 Bahwa ketentuan khusus mengenai jual beli tanah atau bangunan yang menimbulkan peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Hal. 43 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



- 40 Bahwa terhadap perkara *a quo*, yang dijadikan alas hak oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
- 41 Bahwa ternyata dalam perkara *a quo*, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 adalah akta yang dibuat oleh seorang Notaris sehingga dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor bukanlah tata cara yang dibenarkan oleh ketentuan perundang-undangan untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan, bukannya akta Notaris;
- 42 Bahwa selain akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibutuhkan guna terjadinya peristiwa peralihan hak adalah adanya bukti pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli kepada Penjual. Dalam perkara *a quo* Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat telah mengajukan kuitansi-kuitansi (bukti penerimaan uang) yang di beri tanda bukti P-7, P-8 dan P-9;
- 43 Bahwa bukti P-7, P-8 dan P-9 adalah merupakan kuitansi tanda penerimaan uang dari Tergugat II mengenai pembayaran harga jual beli tanah HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan atas nama Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat I kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Penggugat II, padahal jelas-jelas Tergugat II bukanlah pemilik dari HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta dan Tergugat II bukan orang yang diberikan hak oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I untuk menerima uang penjualan HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan;
- 44 Bahwa karena ternyata bukti P-7, P-8 dan P-9, bukanlah bukti pembayaran harga tanah yang dibayarkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I sebagai pembeli kepada Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I sebagai penjual atas HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, akan tetapi kuitansi tersebut adalah merupakan bukti pembayaran uang kepada Tergugat II yang bukan merupakan pihak dalam perkara *a quo*;



- 45 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 46 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 47 Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011, haruslah dibatalkan karena Majelis Hakim Banding lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- 48 Bahwa dikarenakan *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, maka sudah sepantasnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/ 2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011, dinyatakan batal;
- Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I Beritikad Baik dan Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- 49 Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 150-151 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang dibenarkan/dikuatkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:
- “Menimbang, bahwa permasalahannya kemudian adalah bahwa Tergugat I yang dalam hal ini didukung pula oleh turut Tergugat (Isteri Tergugat I) telah mencabut kuasa untuk menjual yang diberikan kepada Penggugat I, sehingga

Hal. 45 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



dengan mana segala perbuatan hukum berkaitan dengan kehendak untuk menjual ruko terperkara, menjadi batal;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Turut Tergugat serta Tergugat II di dalam jawab-jinawab bersikeras bahwa Pengikatan jual-beli adalah bukan merupakan perbuatan jual-beli dan dengan dukungan pendapat ahli, karena jual-beli termaksud dilakukan terhadap benda tidak bergerak dilakukan bukan dengan Akta Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk itu, sehingga belum terjadi jual-beli dan peralihan hak yang sesungguhnya, bahkan mengenai pembayaran yang diterima atas harga yang disepakati tidak sesuai antara posita gugatan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan utamanya bukti kwitansi dan Akta Pengikatan jual-beli itu sendiri, namun ternyata fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah bahwa Penggugat I dan/atau Penggugat II telah menguasai fisik bangunan ruko dan Sertifikat hak kepemilikan serta Keterangan Ijin Mendirikan Bangunan (bukti P-10);

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab di persidangan, Tergugat I dan turut Tergugat bersikeras bahwa mereka tidak pernah menghadap Notaris untuk membuat dan menandatangani akta-akta berkaitan dengan Kuasa untuk Menjual, maupun pengikatan jual-beli dan jual-beli itu sendiri belum terjadi karena belum diterbitkan Akta jual-beli PPAT yang sah, sehingga terbukti sampai sekarang sertifikat HGB atas ruko terperkara masih tetap atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Hukum Perdata Indonesia bertolak dari penghargaan dan penghormatan terhadap harkat dan martabat bangsa yang luhur, sehingga perbuatan keperdataan sangat dihargai dengan pembuktian adanya itikad baik, dengan perkataan lain “siapa yang mampu membuktikan itikad baik, maka dirinya wajib mendapat perlindungan hukum” hal mana berulang kali ditekankan oleh para pakar Hukum Indonesia yang dipelopori oleh Prof. Mr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H./dalam bukunya Hukum Perdata Indonesia”;

50 Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan hingga saat ini tercatat atas nama Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;

51 Bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I bermaksud untuk membeli obyek sengketa milik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I, dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan di dalam Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, SH., Notaris di Kabupaten Bogor;

52 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor dalam Hukum Perdata dikategorikan sebagai Perjanjian;

53 Bahwa Pengertian Perjanjian dalam Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”;

54 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor adalah merupakan akta otentik sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c suatu hal tertentu;
- d suatu sebab yang halal”;

55 Bahwa karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor adalah suatu perjanjian yang sah, maka tentunya berlaku pula ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi:

“Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

56 Bahwa wujud dari itikad baik dalam suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi:

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”;

57 Bahwa sebagai wujud itikad baik dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I adalah dibuatnya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor dan juga telah diserahkan Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan atas nama Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I beserta dengan kunci-kunci ruko tersebut melalui

Hal. 47 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



Tergugat II sebagaimana bukti T I-3 dan T I-4 walaupun pembayaran harga penjualan obyek sengketa belum diterima;

58 Bahwa setelah 18 (delapan belas) bulan dari penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007, ternyata Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I tidak pernah melakukan pembayaran harga pembelian obyek sengketa kepada pemohon kasasi I/Pembanding I/Tergugat I, sehingga perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik/buruk;

59 Bahwa itikad tidak baik/buruk dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 636 K/Pdt/2011, tanggal 23 Agustus 2011 (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I sebagai Pembantah/Pembanding/ Termohon Kasasi) yang pada pokoknya pada halaman 20 berbunyi:

“Bahwa secara hukum belum terjadi peralihan hak atas tanah *a quo*, meskipun sudah terjadi jual beli, oleh karena itu Pembantah/ Pembanding/ Termohon Kasasi belum memenuhi kriteria pembantah yang benar”;

60 Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I beritikad tidak baik/buruk dalam melaksanakan ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, telah melanggar ketentuan Pasal 1457 jo. Pasal 1459 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1339 KUH Perdata;

61 Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dalam melaksanakan ketentuan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007 yang keduanya dibuat dihadapan Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, tidak melanggar ketentuan Pasal 1457 jo. Pasal 1459 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1339 KUH Perdata, sehingga Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I terbukti beritikad baik;

62 Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 153 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang dibenarkan/dikuatkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:



“Menimbang, bahwa menurut hemat majelis terbitnya akta Pembatalan Kuasa Nomor 15 tanggal 31 Juli 2007 tersebut secara sepihak tidak dilandasi adanya itikad baik, karena tidak ternyata Tergugat I dan atau Tergugat II yang telah menerima pembayaran dari Penggugat I dan/atau Penggugat I atas harga Ruko perkara yang telah disepakati ada dikembalikan kepada Penggugat I dan/atau Penggugat II, artinya akta Pembatalan sepihak tersebut tidak diikuti dengan pengembalian pembayaran yang telah diterimanya;

Menimbang, bahwa kenyataan tersebut menurut hemat majelis tidak dapat dibenarkan, oleh karenanya apa yang telah terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat serta peran serta Tergugat II dalam jual-beli dan pengalihan hak/penguasaan atas Ruko perkara harus dipandang sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang bahwa penolakan Tergugat I dan Turut Tergugat dengan dukungan Para Tergugat lainnya atas kebenaran jual-beli dikarenakan alasan bahwa belum dapat dibuktikan adanya Akta Jual Beli yang sah yang diterbitkan oleh PPAT serta Sertifikat atas Ruko perkara masih tetap atas nama pemegang hak yang lama i.c Tergugat I menurut hemat Majelis tidak dapat dipertahankan;

63 Bahwa karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I tidak melakukan pembayaran harga pembelian obyek sengketa kepada Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I, maka Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mendatangi Tergugat III sebagai Notaris untuk membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

64 Bahwa setelah membuat akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 di hadapan Tergugat III (Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor), Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mengirim surat kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I yang pada pokoknya surat tersebut meminta sertifikat obyek sengketa yang telah diserahkan untuk dikembalikan (bukti T.I-6) dengan dilampiri akta pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008;

65 Bahwa surat tersebut (bukti T.I-6) tidak pernah diindahkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I, malah sebaliknya Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat I menghadap kepada Tergugat III (Makbul Suhada, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor) meminta dibuatkan akta pembatalan yang baru dengan nomor dan tanggal yang sama dengan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan tambahan kata-kata: “...dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum...”;

Hal. 49 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



- 66 Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I dan Tergugat III yang membuat akta pembatalan yang baru dengan nomor dan tanggal yang sama dengan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 dengan tambahan kata-kata: "...dan apabila ada yang tidak sesuai/setuju maka akta ini batal demi hukum..." jelas-jelas perbuatan yang dikualifikasikan perbuatan melawan hukum;
- 67 Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I dan Tergugat III dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum telah dilaporkan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia dan terhadap laporan tersebut telah dilakukan pemeriksaan dan selanjutnya Majelis Pemeriksa Pusat Notaris telah menjatuhkan Putusan dengan Register Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 02/B/MJ.PPN/VI/2012, tanggal Juni 2012 (Terlampir) yang pada pokoknya berbunyi:

Memutuskan:

- 1 Menolak permohonan Banding Pembanding dahulu Terlapor;
 - 2 Menyatakan menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Jawa Barat Nomor 01/Pts/MPWN.Prov.Jabar.II/2011 tanggal 21 Desember 2011, menjatuhkan sanksi berupa pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Pembanding dahulu Terlapor dalam jabatannya selaku Notaris;
 - 3 Memerintahkan kepada Makbul Suhada, S.H., Notaris Kabupaten Bogor, untuk menyerahkan Protokol Notaris yang dalam penguasaannya kepada pejabat sementara Notaris yang akan diusulkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- 68 Bahwa berdasarkan putusan majelis pemeriksa pusat notaris Nomor 02/b/MJ.PPN/VI/2012, tanggal 8 Juni 2012 semakin jelas dan nyata Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I dan Tergugat III yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 69 Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011, haruslah dibatalkan karena Majelis Hakim Banding Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (Ketentuan Asas Itikad Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Perbuatan



melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

- 70 Bahwa dikarenakan *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (Ketentuan Asas Itikad Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, maka sudah sepantasnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011, dinyatakan batal;

Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 sebagaimana dimaksud Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan;

- 71 Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 153 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 yang dibenarkan/dikuatkan oleh *Judex Facti* pada tingkat banding berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa inti pokok permasalahan dalam gugatan Rekonpensi adalah bahwa Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dan Turut Tergugat dalam Konvensi, selaku pemilik asal atas ruko terperkara, oleh karena belum menandatangani akta jual beli yang sah dan tidak merasa berhubungan dengan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat I dan Penggugat II dalam Konpensi berkenaan dengan jual beli ruko terperkara, bahkan tidak merasa menjualnya dan telah menandatangani akta kuasa untuk menjual, berkehendak untuk menarik kembali seluruh assetnya berupa ruko terperkara berikut surat-suratnya;

Menimbang, bahwa mengutip kembali segala pertimbangan pada bagian dalam Konpensi di atas, gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan turut Tergugat dalam Konvensi tersebut tidak beralasan hukum, karenanya patut dan adil untuk di tolak seluruhnya;

- 72 Bahwa untuk membuktikan siapakah yang berhak memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 haruslah dilihat apakah terhadap tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- 73 Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 (obyek Sengketa) telah terdaftar dan telah memiliki Sertifikat Hak Guna

Hal. 51 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan;

74 Bahwa alat bukti kepemilikan terhadap suatu tanah adalah Sertifikat tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

75 Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan jelas ditentukan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan adalah Sertifikat, dalam perkara *a quo* Sertifikat HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan;

76 Bahwa hingga saat ini dalam buku tanah yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan, terhadap Sertifikat HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, tidak pernah terjadi peralihan hak atas HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I, karena tidak pernah ada akta yang dibuat oleh PPAT mengenai peralihan hak atas Sertifikat HGB/Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, guna memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

77 Bahwa bukti tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 (obyek Sengketa) telah terdaftar dan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata milik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I adalah telah diletakkannya sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa berdasarkan penetapan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. yang telah dilaksanakan sebagaimana berita acara sita jaminan tanggal 30 Maret 2009;

78 Bahwa peletakan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa berdasarkan penetapan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. jo. Nomor 330/ Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. yang telah dilaksanakan sebagaimana berita acara sita jaminan tanggal 30 Maret 2009 dinyatakan sah dan berharga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 636 K/Pdt/2011, tanggal 23 Agustus 2011 jo .Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 307/PDT/2010/PT DKI, tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut., tanggal 8 Februari 2010;

79 Bahwa terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 (obyek Sengketa) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata Pancoran Jakarta Selatan adalah milik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;

80 Bahwa dengan demikian penguasaan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu RT. 009/001 (obyek Sengketa) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 544/Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan tanpa didasari alasan hukum oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I jelas-jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

81 Bahwa karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I, maka sudah sewajarnya jika gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I dikabulkan;

82 Bahwa dengan demikian Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 haruslah dibatalkan karena Majelis Hakim Banding Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, maka sudah sepantasnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011 dinyatakan batal sebagaimana ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang selengkapny berbunyi sebagai berikut:

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

- a Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

Hal. 53 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



83 Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 197/PDT/2012/PT DKI, tanggal 26 Juli 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel., tanggal 28 Juni 2011, berdasarkan Pasal 30 huruf b dan huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, harus dibatalkan dan, maka sudah seharusnya Mahkamah Agung Republik Indonesia Mengabulkan Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat I;

Alasan Pemohon Kasasi II:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum khususnya tidak mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi II Dalam Konvensi sebagai berikut:

A Dalam Putusan tingkat pertama pada halaman 142-143 Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukumnya yang berhubungan dengan pokok perkara, sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada sekitar bulan November 2006 Tergugat II menawarkan tanah dan bangunan ruko milik Tergugat I yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu, dengan sertipikat HGB Nomor 5544/Desa Kalibata seharga Rp5.5000.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II;
- 2 Bahwa mendapat tawaran tersebut, Penggugat II meminta bantuan Ir. Budi Handoyo Christanto selaku penilai, yang menurut beliau untuk bangunan ruko yang ditawarkan tersebut, selayaknya seharga Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah), hal itu Penggugat sampaikan kepada Tergugat II yang menyatakan tidak keberatan;
- 3 Bahwa bertolak dari kesepakatan-kesepakatan antara Penggugat II dan Tergugat II tersebut, selanjutnya telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa untuk menjual dan Akta Persetujuan Untuk Menjual;
- 4 Bahwa lebih lanjut telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual-Beli yang diikuti dengan penyerahan kunci ruko serta Sertipikatnya dari Penjual disertai keterangan IMBnya, sebaliknya Pembeli telah melunasi pembayaran harganya;
- 5 Bahwa setelah dilakukan jual-beli dan penyerahan fisik Ruko perkara, maka sebagai pemilik, Penggugat I dan Penggugat II telah menguasai fisik dan surat-surat serta merenovasi Ruko miliknya, bahkan membayar biaya keamanan dan retribusi lainnya yang terkait dengan pemilikan ruko dimaksud;
- 6 Bahwa secara sepihak, Tergugat III (Notaris) telah menerbitkan Akta Pembatalan Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 atas permintaan Tergugat I yang pada pokoknya



telah membatalkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3 tanggal 9 Februari 2007;

- 7 Karena akta tersebut dibuat secara sepihak, sementara kuasa dimaksud dalam akta tersebut telah terlanjur dilaksanakan, maka setelah Penggugat II menghadap Notaris yang bersangkutan, atas Akta Nomor 15 tanggal 31 Juli 2008 telah dibubuhi kalimat tambahan yang berbunyi "dan apabila ada yang tidak sesuai/ setuju maka akta ini batal demi hukum";
- 8 Bahwa ternyata terhadap Ruko perkara telah diletakkan sita jaminan Nomor 03/CB/2009 jo. Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. tertanggal 30 Maret 2009;
- 9 Bahwa akibat dari peletakan sita jaminan tersebut, BPN Jakarta Selatan telah melakukan pemblokiran terhadap/atas Sertipikat HGB Nomor 554/Desa Kalibata atas Ruko perkara, sehingga walaupun Penggugat I dan/atau Penggugat II yang sudah membayar lunas harga jual beli ruko tersebut, bahkan telah menerima penyerahan Sertipikat dan kunci-kunci diikuti dengan penguasaan atas penyerahan fisiknya, namun Para Penggugat tidak dapat membalik nama kepemilikannya i.c. Sertipikat diblokir di BPN Jakarta Selatan;
- 10 Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana pada pokoknya terurai di atas, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti* diatas jelas merupakan suatu kesalahan penerapan hukum dan melanggar hukum yang berlaku apabila dikaitkan dengan posisi Pemohon Kasasi II (dahulu Tergugat II), dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 1 Pertimbangan hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti* yaitu poin angka 10 menyatakan: "Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana pada pokoknya terurai di atas, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;

Bantahan/keberatan Pemohon Kasasi II atas pertimbangan demikian adalah pada kalimat yang menyatakan: "...yang sangat merugikan Para penggugat..." dimana hakim tingkat pertama tidak menguraikan secara jelas dan terperinci apa bentuk kerugian Para Penggugat. Bahkan *Judex Facti* pun dalam pertimbangan

Hal. 55 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



hukumnya sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum soal kerugian apa yang dialami oleh Para Penggugat/Termohon Kasasi. Sehingga baik tingkat pertama maupun *Judex Facti* karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang secara cermat dan terperinci mengenai kerugian yang diderita Para Penggugat maka putusan *Judex Facti* patut dibatalkan karena telah salah menerapkan hukum, disatu sisi pertimbangan hukum menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian, namun disisi lain apa bentuk kerugian tidak dijelaskan secara cermat. Oleh karena putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan dan melanggar hukum kiranya patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

- 2 Pertimbangan hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti* yaitu poin angka 10 menyatakan: "Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana pada pokoknya terurai di atas, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat;

Bantahan/keberatan Pemohon Kasasi II atas pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti* adalah pada kalimat yang menyatakan:..yang sangat merugikan Para Penggugat;

Bantahan Pemohon Kasasi II atas pertimbangan hukum yang kemudian diambil alih karena menurut *Judex Facti* sudah tepat dan benar adalah mengenai berapa besarnya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat tidak diuraikan secara cermat dan jelas baik oleh hakim tingkat pertama dan bahkan sama sekali tidak diberikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*;

Pertimbangan hukum pada kalimat yang menyatakan: ...yang sangat merugikan Para Penggugat tanpa memberikan pertimbangan hukum soal perbuatan apa yang merugikan dan seberapa besarnya kerugian tersebut jelas bertentangan dengan hukum dan bahkan pelanggaran hukum karena tidak memberikan keadilan yang pasti;

Disamping hal tersebut, sangat penting adanya penjelasan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* karena justru didalam amar putusan tidak ada disebutkan mengenai besarnya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat. Oleh karenanya, amar putusan yang menyatakan Para Tergugat/Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa diberikan pertimbangan hukum dan penjelasan soal perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat/ Pemohon Kasasi harus ditolak karena amar putusan bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pertimbangan hukumnya dan sudah sepatutnya ditolak oleh Mahkamah Agung RI, karena putusan *Judex Facti* jelas tidak diperiksa dengan cermat dan teliti;

- 3 Bahwa Pemohon Kasasi II/dahulu Tergugat II dapat membuktikan adanya kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih oleh *Judex Facti* sebagaimana disebutkan pada putusan bagian (Dalam Pokok Perkara pada angka 7 dan angka 9), yaitu:

Nomor 7: Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Nomor 9: Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan Amar Putusan angka 7 dan angka 9 secara jelas dan terang Majelis Hakim tidak pernah menyebutkan adanya kerugian dan seberapa besar kerugian yang dialami Para Penggugat, hanya disebutkan adanya perbuatan melawan hukum;

Namun anehnya pada pertimbangan hukumnya menyebutkan dalam kalimat “yang sangat merugikan Para Penggugat,” dengan demikian terbukti pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih oleh *Judex Facti a quo* adalah putusan yang salah menerapkan dan melanggar hukum, karena amar putusan tidak sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan hukum, kiranya patut untuk dibatalkan oleh Majelis *Judex Jure*;

Pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang tidak jelas dan cermat apalagi dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat yaitu gugatan perbuatan melawan hukum, esensinya adalah mengenai ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum tersebut. Dalam Pasal 1365 KUHPdata, unsur-unsurnya adalah adanya kesalahan dan pemberian ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan orang yang melawan hukum (kesalahan). Namun pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menyatakan Para Tergugat/ Pemohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak menyebutkan soal ganti kerugian jelas bertentangan dengan makna Pasal 1365 KUHPdata. Fakta hukum *a quo* lebih ironis tidak dilihat maupun dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, padahal dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* menyatakan telah memeriksa dan meneliti, dan membaca kembali segala hal jawab menjawab, memeriksa segala alat-alat bukti adalah pertimbangan yang tidak benar, terbukti soal Pasal 1365 KUHPdata tidak

Hal. 57 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



dipertimbangkan sama sekali, dengan demikian patut untuk dibatalkan putusan *Judex Facti*;

- 4 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan pada pertimbangan hukumnya: "...Bahwa bertolak dari kesepakatan-kesepakatan antara Penggugat II dan Tergugat II tersebut, selanjutnya telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Persetujuan Untuk Menjual...";

Bantahan dan keberatan Pemohon Kasasi II terhadap pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menyatakan bertolak dari kesepakatan-kesepakatan antara Penggugat II (Termohon Kasasi II) dan Tergugat II (Pemohon Kasasi II) tersebut, selanjutnya telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Persetujuan Untuk Menjual...";

Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang lalu diambil alih oleh *Judex Facti* tanpa memeriksa dan meneliti kebenaran pertimbangan hukum tersebut jelas melanggar hukum yang berlaku. Tidak pernah ada kesepakatan antara Pemohon Kasasi II dengan Penggugat II atau dengan siapapun yang berhubungan dengan objek sengketa, alasannya ? karena pemilik atas objek sengketa tersebut bukan Pemohon Kasasi II, sehingga tidak mungkin dan logis secara hukum Pemohon Kasasi II membuat kesepakatan dengan Penggugat II atas harta benda yang bukan milik Pemohon Kasasi II. Namun disebabkan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang kemudian dibenarkan oleh *Judex Facti* membuktikan bahwa hakim tingkat pertama dan *Judex Facti* telah salah menerapkan dan melanggar hukum yang berlaku, sehingga sangat beralasan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 484/Pdt.G/2010/PN Jkt. Sel. dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh yang mulia *judex jure*;

A Bahwa alasan Pemohon Kasasi II mengajukan permohonan pemeriksaan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI karena *Judex Facti* dalam putusannya telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi II/Pembanding II menolak dengan tegas segala pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama halaman 150 yang kemudian diambil alih oleh *Judex Facti* dalam kalimat:



“...Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan baik dari bukti-bukti kedua belah pihak... dan seterusnya, pihak Penggugat II yang melakukan pembayaran untuk dan atas nama anaknya i.c. Penggugat I telah membayar harga yang disepakati untuk jual beli ruko termaksud... dan seterusnya”;

Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya yang diambil alih menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan baik dari bukti-bukti kedua belah pihak... dan seterusnya: Pertimbangan hukum *a quo* jelas keliru dan cacat hukum, karena Majelis Hakim tingkat pertama dan bahkan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan adanya pengakuan dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II yang menyatakan bahwa benar uang yang diberikan Penggugat II (Termohon Kasasi II) benar telah diterima oleh Pemohon Kasasi II (Tergugat II) I, namun dengan suatu kesengajaan Majelis Hakim tingkat pertama tidak menyebutkan adanya fakta tersebut dalam pertimbangan hukumnya, tetapi hanya menyebutkan “... telah membayar harga yang disepakati untuk jual beli ruko termaksud...”;

Pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang keliru dan cacat hukum tersebut lalu diambil alih menjadi pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*. Berarti baik hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* telah melakukan kelalaian dalam memberikan pertimbangan hukum dan sekaligus juga kesalahan penerapan hukum dalam putusannya karena tidak menyebutkan hal-hal yang menjadi fakta yang sudah terungkap dalam persidangan sebelumnya, olehnya patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

- 2 Selanjutnya, Majelis Hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* yang mengambil alih pertimbangan hukum tersebut sebagai pertimbangan hukumnya menyatakan pada halaman 9 “...dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan jual beli... dan seterusnya”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan: “telah mempertimbangkan keabsahan jual beli...” jelas merupakan kelalaian yang dilakukan oleh *Judex Facti*, karena sepengetahuan Pemohon Kasasi II/Pembanding II baik atas fakta-fakta yang sudah terungkap didalam persidangan, maupun atas seluruh bukti-bukti dokumen yang diajukan oleh para pihak (Pemohon dan Termohon Kasasi) tidak pernah dibuktikan adanya akta jual beli, sehingga atas pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan telah meneliti keabsahan jual beli jelas merupakan kelalaian yang dilakukan *Judex Facti* yang

Hal. 59 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



juga membuktikan bahwa *Judex Facti* ketika memeriksa dan meneliti berkas-berkas perkara tidak melakukan pemeriksaan secara teliti dan mendalam, kiranya putusan *Judex Facti* patut dibatalkan dan atau dicabut oleh Mahkamah Agung RI;

- 3 Bahwa selain hal tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama dan juga *Judex Facti* yang mengambil alih sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dalam pada halaman 9 menyatakan: "...dimana telah dipertimbangkan tentang pembayaran dan seterusnya ... "Atas pertimbangan hukum tersebut diatas, jelas terbukti bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan alasan hukum bahwa *Judex Facti* tidak menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya pembayaran yang manakah yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*? sebab berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan bahkan berdasarkan posita gugatan Para Penggugat (Termohon Kasasi) sendiri ternyata terdapat 3 versi soal pembayaran, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* yang hanya menyebutkan telah mempertimbangkan tentang keabsahan pembayaran tanpa menyebutkan dengan tegas, jelas dan terperinci yang mana dari 3 versi pembayaran tersebut yang benar dan berapa harga sebenarnya, membuktikan *Judex Facti* telah lalai dalam pertimbangan hukumnya sehingga patut dicabut dan dbatalkan oleh Mahkamah Agung RI;

- 4 Selanjutnya Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya dihalaman 150 yang kemudian diambil alih menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan sebagai berikut:

"...Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap... dan seterusnya, bahkan Sertifikat dan kunci-kunci serta penguasaan fisik bangunan dan bidang tanah dimana ruko berdiri telah diserahkan dan berada dalam penguasaan Penggugat II ... dan seterusnya";

Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas merupakan kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundangan, dengan alasan bahwa baik hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* sedikitpun menyinggung dan sama sekali tidak mempertimbangkan akan bukti Pemohon Kasasi II/Tergugat II yaitu bukti T.II-1. bukti Pemohon Kasasi II tersebut adalah bukti surat tanda terima titipan sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor AJ.746726 atas ruko di Jalan Pasar Minggu, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II kepada Termohon Kasasi II/Penggugat II;

Bahwa dengan didasarkan atas bukti T.II-1 tersebut diatas, maka penguasaan Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat I beserta dengan kunci-kunci ruko sebenarnya hanya sebagai titipan yang pada waktu itu diserahkan Pemohon Kasasi II/Tergugat II kepada Termohon Kasasi II/Penggugat II, sehingga dengan demikian baik secara hukum maupun secara moral wajib dikembalikan, namun sampai saat ini sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata tidak dikembalikan oleh Termohon Kasasi II tanpa alasan hukum yang benar. Oleh karenanya perbuatan Termohon Kasasi II/Penggugat II yang tidak mengembalikan barang titipan (sertifikat) adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan melanggar etika, yang merugikan kepentingan dan hak Pemohon Kasasi II/Pembanding II yang tidak diberikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*, oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas terbukti lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh undang-undang;

- 5 Bahwa *Judex Facti* lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan perundang-undangan sehubungan dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang diambil alih menjadi pertimbangan hukumnya pada halaman 151 yang menyatakan:

“...Menimbang... dan seterusnya, namun ternyata fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah bahwa Penggugat I dan/atau Penggugat II telah menguasai fisik bangunan ruko dan sertifikat...dan seterusnya”;

Pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dan juga *Judex Facti* yang mengambilnya sebagai pertimbangan hukumnya sendiri jelas suatu kelalaian dan bahkan dapat dikatakan pertimbangan hukum yang memihak. Bahwa kalimat pertimbangan hukum tentang penguasaan ruko dan sertifikat yang tidak dapat disangkal kebenarannya walaupun Pemohon Kasasi II/Pembanding II dapat buktikan hanya sebagai titipan, namun Majelis Hakim tingkat pertama dan bahkan *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum tentang bukti tanda terima titipan, dimana bukti T.-II.1 tersebut adalah fakta hukum dalam pokok perkara karena merupakan bukti tertulis. Atas hal tersebut terbukti bahwa baik hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* telah lalai dalam

Hal. 61 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



pertimbangan hukumnya karena tidak memeriksa dan meneliti dengan seksama segala bukti-bukti yang ada dalam pokok perkara;

6 Mohon perhatian Hakim Agung akan hal berikut:

Bahwa sehubungan dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang lalu dijadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* yaitu dalam kalimat: "...namun ternyata fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah bahwa Penggugat I dan/atau Penggugat II telah menguasai fisik bangunan ruko dan sertifikat... dan seterusnya". Bahwa adalah sudah jelas pertimbangan hukum hakim kedua tingkat peradilan laai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan undang-undang dan bahkan bertentangan dengan kesaksian dan pendapat para ahli yang diajukan dalam persidangan, yaitu sebagai berikut:

Saksi Ahli Prof. Dr. Wila Chandrawila, saksi ini diajukan oleh Para Termohon Kasasi, pada halaman 130 menyatakan:

- Pada halaman 130 putusan *a quo* saksi ahli ini seolah-olah menyatakan bahwa penguasaan atas suatu bangunan maka pihak yang menguasai fisik otomatis pemilik;
- Pernyataan saksi ahli yang dimuat dalam halaman 130 adalah tidak benar, karena yang sebenarnya keterangan yang diberikan saksi ahli dalam persidangan adalah... "bahwa penguasaan fisik bangunan tidak otomatis pemilik...";
- Namun secara ajaib kalimat "tidak" sehubungan dengan keterangan saksi ahli yang diberikan dalam persidangan, setelah putusan *a quo* dibolak-balik, dibaca pelan-pelan serta diteliti dengan cermat maka kata tidak ternyata tidak disebutkan dalam putusan. Hal ini membuktikan bahwa baik hakim tingkat pertama dan termasuk *Judex Facti* tidak cermat, tidak teliti dan bahkan laai dalam membuat putusannya, karena terbukti kalimat saksi ahli dalam persidangan yaitu kata "tidak" hilang dan tidak ada disebutkan dalam putusan *a quo*;
- Bahwa setahu Pembanding II suatu "putusan Hakim adalah sebagai akta otentik" karena Hakim adalah pejabat yang bertindak berdasarkan undang-undang, seharusnya tidak boleh ada kesalahan yang dibuat dalam putusan, yang pada akhirnya merugikan kepentingan hukum Pembanding II dan Tergugat lainnya, dalam hal ini Pembanding II menolak dengan tegas kesalahan yang dilakukan Majelis Hakim dalam putusannya;



Suharnoko, S.H., M.LI., (Universitas Indonesia), saksi ahli yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam persidangan juga menyatakan bahwa penguasaan atas objek perkara belum tentu yang menguasai fisik adalah pemilik;

Namun keterangan saksi ahli diatas setelah diperiksa dengan teliti oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II juga tidak terdapat dalam putusan, hal tersebut jelas membingungkan dan sungguh mengherankan, karena adanya keterangan yang diberikan 2 (dua) orang saksi ahli yang diajukan dalam sidang tidak dimuat dalam Putusan;

DR. Arsin Lukman, S.H., dalam persidangan pada halaman 140 juga menyatakan “Bahwa penguasaan fisik suatu objek lokasi secara hukum penguasaan objek lokasi itu belum tentu bukti sebagai pemilik”;

Jika dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah dihadirkan dan didengar keterangan 3 orang saksi ahli yang pada pokoknya menyatakan bahwa “orang yang menguasai fisik belum tentu adalah pemilik”, lalu menjadi pertanyaan apa yang menjadi dasar dan alasan hukumnya Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya yang kemudian diambil alih menjadi pertimbangan hukumnya sendiri oleh *Judex Facti* yang menyatakan “...bahwa penguasaan atas sertifikat dan ruko adalah fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya...”?;

Bahwa dengan adanya keterangan 3 orang saksi yang dengan tegas menyatakan “orang yang menguasai fisik belum tentu adalah pemilik, namun oleh hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* pernyataan 3 orang saksi ahli diatas tidak mendapatkan pertimbangan hukum dan dapat dikatakan diabaikan oleh hakim dalam 2 tingkat peradilan sekaligus membuktikan bahwa pertimbangan hukum dalam putusan yang dimohonkan pemeriksaan kasasi diputuskan berdasarkan adanya faktor kelalaian yang dilakukan oleh *Judex Facti* terutama mengenai kesaksian para ahli;

- 7 Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang kemudian diambil alih menjadi pertimbangan hukumnya sendiri oleh *Judex Facti* sebagaimana disebutkan pada halaman 151 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa hukum Perdata Indonesia bertolak dari penghargaan... dan seterusnya, sehingga perbuatan keperdataan sangat dihargai dengan pembuktian “adanya itikad baik”, dengan perkataan lain “siapa yang mampu membuktikan itikad baik maka dirinya wajib mendapat perlindungan hukum”;

Hal. 63 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* diatas salah suatu kelalaian dan bahkan sangat keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali yaitu dengan penjelasan berikut:

- Majelis Hakim tingkat pertama yang didukung oleh *Judex Facti* menyatakan dalam pertimbangannya perihal “pembuktian adanya itikad baik”, namun Majelis hakim dalam ke 2 tingkat peradilan tidak menjelaskan dengan cermat, teliti dan terperinci apa yang dimaksudkan dengan itikad baik kemudian pertimbangan hukum *a quo* juga tidak menjelaskan secara terperinci itikad baik apa yang dimiliki oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara ini?;
- Jika Majelis Hakim menyatakan bahwa “pembuktian itikad baik” adalah sangat dihargai dalam konteks keperdataan di Indonesia dan bahkan harus dilindungi, maka Pemohon Kasasi II mempertanyakan mengenai adanya bukti yang diajukan oleh Tergugat I dalam pemeriksaan bukti-bukti dipersidangan, yaitu bukti T.I-TT.I. bukti yang diajukan oleh Tergugat I tersebut adalah perjanjian sewa menyewa Nomor FMI/102/001 tanggal 1 Mei 2009 antara Termohon Kasasi I ? Penggugat I dengan Bank BNI. Bahwa dengan adanya bukti tersebut diatas, maka terbukti hakim tingkat pertama maupun *Judex Facti* telah melakukan kelalaian dalam memberikan putusannya. Bahwa dengan adanya bukti diatas, maka terbukti Para Termohon Kasasi adalah pihak yang tidak memiliki itikad baik sama sekali, hal itu dapat dibuktikan bahwa pemilik yang sah secara hukum sebagaimana sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata adalah Tergugat I dan sampai sekarangpun masih atas nama Tergugat I, namun ruko dalam objek sengketa ternyata dapat disewakan oleh Termohon Kasasi I kepada Bank BNI, fakta hukum demikian membuktikan bahwa hakim tingkat pertama dan juga *Judex Facti* telah lalai menerapkan hukum yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Adalah sudah jelas bahwa bukti yang diajukan adalah bukti adanya Sewa Menyewa yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi I/Penggugat I dengan Bank BNI, sehingga dalam konteks keterbukaan dan transparansi hukum maka Pemohon Kasasi II mempertanyakan:



- 1 Apakah tindakan menyewakan objek sengketa yang dilakukan Termohon Kasasi I yang bukan pemiliknya dapat dikategorikan sebagai suatu itikad baik ?;
- 2 Apakah Termohon Kasasi I yang tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik karena memang tidak ada bukti peralihan hak kepemilikan atau lazim disebut sebagai akta jual beli atas objek sengketa yang pernah dibuat antara Termohon Kasasi I dengan Tergugat I dapat dikatakan sebagai pemilik, sehingga Termohon Kasasi I berhak untuk menyewakan ruko *a quo* kepada Bank BNI ?;
- 3 Apakah perbuatan Termohon Kasasi I yang bukan pemilik tapi berani menyewakannya kepada BNI bukan suatu perbuatan melawan hukum ?;

Bahwa adanya bukti Sewa Menyewa dengan pihak BNI yang dilakukan Termohon Kasasi I tanpa izin dari Tergugat I (sebagai pemilik sah ruko sengketa), justru membuktikan bahwa Termohon Kasasi I sama sekali tidak memiliki itikad baik dalam perkara ini, namun yang lebih mengherankan Majelis Hakim tingkat pertama yang didukung oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya bicara soal “pembuktian itikad baik”, tapi faktanya Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti Sewa Menyewa *a quo* dalam putusannya, sehingga Pemohon Kasasi II dapat membuktikan adanya kelalaian memenuhi aturan perundang-undangan yang dilakukan oleh *Judex Facti*...;

Alasan Pemohon Kasasi III:

Berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut, maka Pemohon Kasasi mengajukan bantahan dan keberatan terhadap Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Nomor: 197/PDT/2012/PT.DKI karena:

- 1 *Judex Facti* tidak berwenang atau telah melampaui batas wewenangannya;
 - a Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual... dan seterusnya”;

Hal. 65 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya dalam memutus perkara tingkat banding dengan menyatakan telah mempertimbangkan tentang keabsahan akta-akta, baik izin menjual, karena sepanjang pemeriksaan perkara dari tingkat pertama tidak ada bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang dapat dikategorikan sebagai izin menjual, namun oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan ada izin menjual. Berdasarkan fakta hukum *a quo Judex Facti* telah terbukti melampaui batas wewenangnya dalam memutus tingkat banding dengan menyatakan sesuatu hal atau keadaan in casu pertimbangan hukum (izin menjual) yang sebenarnya tidak ada dalam perkara *a quo*;

a Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli... dan seterusnya”;

Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang melampaui batas wewenangnya dalam memutus perkara tingkat banding dengan menyatakan telah mempertimbangkan tentang keabsahan akta-akta, baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli karena sepanjang pemeriksaan perkara dari tingkat pertama tidak pernah ada bukti akta jual beli yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi, sehingga sangat aneh dan sangat tidak logis apabila *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya menyatakan perihal keabsahan jual beli. Jika sepanjang pemeriksaan tingkat pertama tidak terbukti adanya jual beli, lalu menjadi pertanyaan besar, keabsahan jual beli yang manakah yang diberikan pertimbangan oleh Hakim tingkat banding ?;

b Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan



akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli, tentang pembayaran dan tentang Akta Pencabutan... dan seterusnya”;

Bahwa Hakim tingkat Banding tidak berwenang dan atau telah melampaui batas wewenangnya dalam memberikan pertimbangan hukum khususnya mengenai pembayaran, Jika Hakim tingkat banding menyatakan telah mempertimbangkan secara cukup cermat dan jelas, maka *Judex Facti* telah salah dan keliru karena pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah kepada Pembanding II/Tergugat II dan sama sekali tidak ada hubungannya secara hukum dengan Tergugat I sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan. Lagi pula Pembanding II/Tergugat II bukan pemilik tanah dan bangunan *a quo*, sehingga pertimbangan hukum Hakim Banding yang menyatakan telah secara cermat dan jelas tentang pembayaran adalah pertimbangan yang melampaui batas wewenangnya;

- c Bahwa Majelis Hakim Tinggi yang memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan “ ... tentang pembayaran ...” adalah jelas merupakan pertimbangan yang telah melampaui wewenangnya, yang hanya sepihak menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Termohon Kasasi (Para Penggugat). Seharusnya Majelis Hakim Tinggi harus menilai dengan adil, arif dan bijaksana memeriksa dan meneliti semua bukti-bukti yang telah diajukan dalam perkara ini baik dari Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) maupun bukti-bukti dari Para Tergugat (Pemohon Kasasi). Namun faktanya, Majelis Hakim Tinggi sudah melampaui wewenang dalam pertimbangan hukumnya yang hanya mendasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Termohon Kasasi, sehingga pertimbangan hukum yang demikian jelas melanggar aturan hukum dan melampaui wewenangnya olehnya patut untuk dibatalkan oleh *Judex Jure*;
- d Bahwa didalam pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang diajukan Para Terbanding (Para Termohon Kasasi) jelas dan nyata telah terungkap fakta hukum bahwa bukti-bukti tentang pembayaran adalah kwitansi-kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat II (Suwarno). Dalam perkara *a quo*, Para Terbanding (Termohon Kasasi) mengetahui dengan jelas dan terang bahwa pemilik yang sah atas ruko terperkara adalah Tergugat I, namun pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tentang pembayaran adalah tidak benar dan telah melampaui wewenangnya dan

Hal. 67 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



jauh dari kebenaran, oleh karenanya patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

- e Selanjutnya, Hakim tingkat Banding tidak berwenang dan atau telah melampaui batas wewenangnya dalam memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan perihal Akta Pencabutan. Pertimbangan hukum *a quo* jelas telah melanggar hukum serta melampaui wewenangnya dengan alasan bahwa dari awal persidangan dan pemeriksaan perkara pada tingkat pertama para pihak yang berperkara tidak ada satu pihak pun yang pernah mengajukan bukti yang namanya Akta Pencabutan. namun anehnya Hakim Banding telah memberikan pertimbangan hukum perihal akta pencabutan yang nyata-nyata suatu hal yang tidak pernah ada dalam pokok perkara, olehnya pertimbangan hukum demikian jelas telah melanggar hukum dan melampaui wewenang yang ada pada *Judex Facti* dan patut untuk dibatalkan;

2 *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli... dan seterusnya”;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Banding yang menyatakan tentang keabsahan jual beli adalah pertimbangan yang salah atau melanggar hukum yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

- a Bahwa sepanjang pemeriksaan perkara dalam tingkat pertama tidak pernah ada bukti jual beli yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi, sehingga pertimbangan hukum yang menyatakan telah memeriksa tentang keabsahan jual beli adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum bahkan lebih jauh pertimbangan hukum yang menyatakan keabsahan jual beli adalah pertimbangan hukum yang memutar balikkan fakta-fakta hukum seolah-olah dalam perkara *a quo* sudah terjadi jual beli;
- b Bahwa Hakim Banding telah melakukan kesalahan dalam memutus perkara *a quo* dengan kesalahan penerapan hukum dan melanggar aturan hukum yang



berlaku dengan menyatakan telah memeriksa keabsahan jual beli. Adapun kesalahan penerapan hukum serta pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Hakim Banding adalah memberikan pertimbangan hukum yang berlebihan yang tidak bersumber dan tidak didasarkan atas kebenaran pokok perkara asal;

- c Bahwa Hakim Banding telah melakukan kesalahan dalam memutus perkara *a quo* dengan kesalahan penerapan hukum dan melanggar aturan hukum yang berlaku khususnya pertimbangan hukum yang menyatakan ...tentang keabsahan jual beli. Sepanjang pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terbukti tidak pernah ada akta jual beli yang menjadi dasar peralihan kepemilikan dengan Para Termohon Kasasi, sehingga sangat tidak masuk akal apabila pertimbangan hukum tingkat Banding menyatakan telah memeriksa keabsahan jual beli;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli, tentang pembayaran... dan seterusnya”;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Banding yang menyatakan tentang pembayaran adalah pertimbangan yang salah atau melanggar hukum yang berlaku, yaitu sebagai berikut:

- a Bahwa sejak perkara *a quo* memasuki mater jawab menjawab serta pengajuan bukti-bukti para pihak, maka terbukti Para Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan bukti pelunasan (Pembayaran) kepada Tergugat I sebagai pemilik ruko, adapun bukti-bukti kwitansi yang dimiliki Para Termohon Kasasi adalah kwitansi-kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat II (Suwarno) dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat sebaga pemilik tanah dan bangunan yang sah secara hukum. Namun anehnya Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan telah memeriksa dan meneliti tentang pembayaran. Pertimbangan hukum *a quo* jelas kesalahan dan pelanggaran hukum karena memberikan pertimbangan hukum terhadap hal yang tidak ada, tetapi diada-

Hal. 69 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



adakan oleh Hakim Tinggi, sehingga patut kiranya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

- b Bahwa dengan tidak adanya bukti pembayaran dari Para Termohon Kasasi kepada Tergugat I sebagai pemilik ruko yang diajukan sebagai bukti-bukti dalam persidangan selama ini, namun oleh *Judex Facti* dinyatakan telah dibayar maka Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi *a quo* telah terbukti salah menerapkan hukum dan atau melanggar hukum yang berlaku khususnya hukum jual beli, oleh karenanya patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan pada halaman 9 putusannya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar dan telah didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh dipersidangan dan didukung oleh alat-alat bukti yang sah dari kedua belah pihak... dan seterusnya”;

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Banding yang menyatakan didukung oleh ... alat-alat bukti yang sah dari kedua belah pihak... adalah pertimbangan yang salah atau melanggar hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Dalam pemeriksaan perkara ini telah terbukti dalam persidangan tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi kepada Tergugat I (Harijanto Latifah) sebagai pemilik sah tanah dan bangunan berdasarkan HGB Nomor 544/Kalibata, namun pertimbangan Hakim Tinggi menyatakan ada pembayaran;
- 1 Bahwa sepanjang persidangan di Pengadilan tingkat pertama, Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti adanya jual beli ataupun akta jual beli sebagai dasar peralihan hak dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagaimana yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tinggi pada halaman 9 dengan jelas dan terang menyebutkan tentang adanya akta pencabutan, nyatanya bahwa dalam persidangan selama perkara ini diperiksa di tingkat pertama tidak ada bukti dokumen yang namanya akta pencabutan. Berdasarkan fakta tersebut sudah jelas terbukti bahwa pertimbangan Hakim Tinggi sudah melanggar hukum dengan menyatakan suatu hal/keadaan/peristiwa ataupun suatu dokumen/bukti yang tidak ada dalam pokok perkara asal namun di Pengadilan Tinggi dinyatakan ada.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan hukum yang demikian jelas tidak diperbolehkan oleh aturan perundang-undangan, dan kiranya patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI;

Pertimbangan hukum Hakim Tinggi sebagaimana disebut diatas yang menyatakan telah mempertimbangkan dengan cukup cermat dan jelas serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta hak izin menjual, tentang keabsahan jual beli adalah kelalaian hakim pengadilan tinggi memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan;

Adapun kelalaian yang dilakukan oleh Hakim Tinggi adalah dalam hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa dengan didasarkan atas ketentuan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan adalah sertifikat yang merupakan bukti terkuat dan terpenuhi, sehingga jika Hakim Tinggi menyatakan dalam pertimbangan hukumnya telah meneliti keabsahan jual beli adalah kelalaian yang dilakukan *Judex Facti* sehingga putusannya harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena ternyata ruko dalam perkara sengketa adalah milk Tergugat I yang dibuktikan dalam persidangan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata, dengan perkataan lain seandainya benar (*quad non*) ada jual beli maka Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata tentu atas nama orang lain/pembeli;
- 2 Bahwa dengan didasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka telah terbukti syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan *a quo* telah dilanggar oleh Hakim Pengadilan Tinggi dengan menyatakan telah mempertimbangkan secara cermat dan jelas tentang keabsahan jual beli. Pertimbangan demikian jelas adalah kelalaian yang dibuat oleh Hakim Tinggi karena dalam pemeriksaan perkara *a quo* Para Termohon Kasasi tidak memiliki bukti Akta Jual Beli;

Mohon perhatian Hakim Agung Yang Mulia;

Bahwa sebelumnya sudah ada putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang sudah memiliki kekuatan hukum Yang Tetap diantara para pihak selama ini,

Hal. 71 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



dimana pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Putusan Perkara Nomor 242/Pdt.BTh/2009/PN Jkt. Ut., menyatakan:

“Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Agraria bahwa setiap pemindahan Hak atas tanah itu harus dipenuhi 2 (dua) persyaratan yaitu yang pertama harus dilakukan di PPAT dan yang kedua harus diikuti dengan pemindahan hak (Balik Nama)”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/PN Jkt. Ut. dinyatakan bahwa untuk sahnya peralihan hak milik tanah dan bangunan dalam hal ini Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata harus terpenuhi adanya 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu Peralihan Hak tersebut harus dilakukan di PPAT atau harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat secara notariil antara Penjual dan Pembeli, selanjutnya diikuti pula dengan pemindahan hak atau balik nama, dengan dipenuhinya ke 2 syarat tersebut maka secara hukum pembeli baru dapat dinyatakan sebagai pemilik;

Namun Hakim Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan dan mempertimbangkan persyaratan yang diatur oleh Undang-Undang tersebut, sehingga Pemohon Kasasi III dapat membuktikan adanya kelalaian Hakim Pengadilan Tinggi dalam memenuhi syarat-syarat yang diharuskan oleh undang-undang dan sudah sepatutnya Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan *Judex Facti*;

- 3 Bahwa pertimbangan hukum yang memberikan pertimbangan tentang keabsahan jual beli sedangkan dalam perkara ini sejak dari pemeriksaan sidang di Pengadilan tingkat pertama maka Para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Termohon Kasasi I dengan Tergugat I;

Namun oleh Hakim Tinggi diberikan pertimbangan hukum seolah-olah dalam pemeriksaan perkara ini sudah ada jual beli, padahal nyatanya tidak pernah ada jual beli, dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tinggi terbukti lalai memenuhi syarat-syarat sahnya suatu jual beli;

- 3 Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi telah lalai menerapkan dan memenuhi syarat-syarat dan melanggar hukum karena tidak memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai bukti hak kepemilikan yaitu Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Huruf (a) kepada pemegang hak bersangkutan diberikan Sertifikat Hak atas Tanah;



Dengan demikian jelas bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik, (masyarakat luas) maka kepada pemegang hak (pemilik) diberikan Sertifikat Hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang dalam perkara *a quo* bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan objek sengketa adalah Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata;

Bahwa dengan adanya ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur dan melindungi kepentingan hukum masyarakat atas kepemilikan barang miliknya yang mana peraturan undang-undang tersebut tidak diperhatikan oleh Hakim Pengadilan Tinggi dalam memberikan pertimbangan hukumnya. Fakta demikian jelas membuktikan bahwa Hakim Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga atas dasar dan alasan tersebut Pemohon Kasasi III memohon agar Putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung RI.;

- 4 Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi telah lalai menerapkan dan memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang dengan memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan: ...”tentang keabsahan jual beli...”. Bahwa kelalaian yang dilakukan diantaranya adalah tidak memperhatikan adanya aturan undang-undang yang mengatur soal kepemilikan yaitu Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Ayat (1);

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

Berdasarkan ketentuan peraturan diatas, Sertifikat HGB Nomor 544/Kalibata adalah merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, in casu HGB/Nomor 544/Kalibata adalah atas nama Tergugat I sampai saat ini, sehingga sangat tidak masuk akal jika pertimbangan hukum Hakim Tinggi menyatakan telah memeriksa secara cermat dan jelas tentang keabsahan jual beli sehingga. Atau dengan perkataan lain, jika seandainya terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Termohon Kasasi maka secara hukum sertifikat Hak Guna

Hal. 73 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Bangunan Nomor 544/Kalibata sudah bukan atas nama Tergugat I. Pertimbangan hukum Hakim Tinggi kontradiktif dan bertentangan antara pertimbangan hukum dengan bukti mengenai kepemilikan dalam pokok perkara, sehingga patut kiranya dibatalkan oleh *Judex Jure*;

- 5 Pertimbangan hukum Hakim Tinggi yang menyatakan: "...tentang keabsahan jual beli..." terbukti lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jual beli, diantaranya Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa hanya: "Jual Beli yang dilakukan dengan Akta yang dibuat dihadapan PPAT saja yang dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah. Artinya dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan yang kemudian baru dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, dalam perkara *a quo* tidak ada akta jual beli sehingga pertimbangan hukum tersebut adalah tidak benar dan patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;
- 6 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi halaman 9 dalam kalimat: "...Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cukup secara cermat dan jelas, serta tidak bertentangan dengan hukum, dimana telah dipertimbangkan tentang keabsahan akta-akta baik izin menjual, tentang keabsahan jual beli, ...tentang pembayaran... dan seterusnya";

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi diatas (dalam huruf tebal) yang menyatakan telah memeriksa dengan cermat dan jelas "...tentang pembayaran..." adalah kelalaian karena tidak mempertimbangkan dan memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh aturan perundang-undangan dan bahkan dapat dikatakan pertimbangan yang mengelabui fakta-fakta hukum dalapam pokok perkara *a quo*. Karena pertimbangan hukum Hakim Banding menyatakan ...tentang pembayaran..., maka pertanyaan penting yang harus jelas dan terang jawabnya adalah sebagai berikut:

- a Pihak siapa yang membayar?;
- b Pihak siapa yang menerima pembayaran?;



c Adakah hubungannya secara hukum pembayaran yang dilakukan tersebut kepada pemilik tanah dan bangunan yang sah secara hukum, dalam hal ini Tergugat I?;

d Apakah ada bukti-bukti pembayarannya?;

Hal-hal yang disebutkan oleh Pemohon Kasasi III tersebut diatas sangat diharapkan diperiksa dan diteliti kembali oleh Hakim Agung yang terhormat sehingga perkara ini menjadi terang dan jelas sehingga tidak ada lagi pertimbangan hukum yang asal jadi dan dibuat melenceng dari kebenaran;

Sangat disayangkan dan patut mendapat perhatian bahwa sebagai hakim tinggi sudah seharusnya dan patut mengetahui bahwa dalam konteks hukum jual beli maka hubungan hukum yang terjadi adalah antara penjual dan pembeli. Mengapa? Karena hukum menyatakan bahwa: "...kewajiban si pembeli adalah membayar harga barang yang dibeli kepada pemilik (penjual) dan tidak dibenarkan secara hukum pembeli membayar harga barang kepada pihak lain yang (bukan pemilik), dalam perkara ini pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi terhadap pihak lain yang bukan pemilik dapat dipastikan bukan merupakan perbuatan hukum jual beli dan tidak terjadi pembayaran harga yang seharusnya. Dengan demikian terbukti, Hakim Tinggi lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga putusannya patut untuk dibatalkan;

Bahkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yaitu Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa hanya: "Jual Beli yang dilakukan dengan Akta yang dibuat dihadapan PPAT saja yang dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah. Artinya dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan yang kemudian baru dapat didaftarkan ke kantor pertanahan;

Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi telah lalai menerapkan dan memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang dengan memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan "...tentang pembayaran...";

Bahwa kelalaian yang dilakukan oleh Hakim Tingkat Banding pada saat memberikan putusan yaitu tidak memperhatikan ketentuan undang-undang khususnya ketentuan perundang-undangan Pasal 584 KUHPerdara yang mengatur mengenai: "Bahwa untuk sahnya pemindahan hak milik atas barang

Hal. 75 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



tidak bergerak, pemindahan hak milik harus dilakukan oleh pihak yang berhak memindahkan hak milik yaitu si pemilik sesuai dengan Asas Nemo Plus Yuris:

Hal-hal yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya;

A. Telah Adanya Sita Jaminan;

1. Bahwa Hakim Tinggi telah lalai dalam pertimbangan hukumnya dan melanggar hukum yang berlaku dengan tidak memperhatikan adanya sita jaminan Nomor 04/Del/2009/PN Jkt. Sel. jo. Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
2. Bahwa diletakkan Sita Jaminan *a quo* didasarkan atas Putusan Perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap sehingga putusannya secara hukum sudah pasti serta tidak dimungkinkan lagi ada upaya hukum lain untuk merubah dan menganulir isi putusan demikian;
3. Bahwa adanya fakta hukum diatas didasarkan atas bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III, namun bukti serta fakta hukum adanya sita jaminan yang diletakkan berdasarkan putusan perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap sama sekali tidak diberikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti*, dengan demikian pertimbangan hukum tersebut jelas merupakan kelalaian Hakim Tinggi dan patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.;
4. Bahwa manfaat hukum dengan diletakkannya sita jaminan berdasarkan putusan perkara Nomor 330/Pdt.G/2008/PN Jkt. Ut. yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap adalah sebagai jaminan serta untuk mengganti kerugian atas hutang Tergugat I kepada Pemohon Kasasi III yang sampai saat ini belum dibayar, namun hal kepentingan hukum Pemohon Kasasi III sama sekali tidak mendapat pertimbangan oleh *Judex Facti* padahal kepentingan hukum Pemohon Kasasi III sudah didasarkan atas putusan yang sudah *inkracht*;

A. Telah Ada Putusan Perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut. yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa *Judex Facti* telah lalai, serta tidak memperhatikan ketentuan perundang-undangan dalam pertimbangan hukumnya dengan alasan berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kelalaian dalam putusannya karena tidak mempertimbangkan dan memeriksa seluruh bukti-bukti yang diajukan serta memori banding para pihak, dimana dalam memori banding tambahan tersebut Tergugat I telah mengajukan



lampiran telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut. yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

- 2 Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya putusan perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut. oleh *Judex Facti* dan bahkan *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan adalah kelalaian, karena *Judex Facti* terbukti tidak memeriksa dengan teliti dan seksama segala bukti-bukti dan keberatan-keberatan yang diajukan oleh para pihak dalam memori bandingnya;
- 3 Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya putusan perkara Nomor 242/Pdt.Bth/2009/PN Jkt. Ut. yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap oleh *Judex Facti* terbukti bahwa *Judex Facti* telah lalai dan bahkan putusan Banding *Judex Facti* sudah bertentangan secara hukum dengan putusan Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Perkara Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011 yang justru menolak Bantahan Pembantah (sekarang Penggugat) dalam perkara *a quo*;
- 4 Bahwa putusan *Judex Facti* adalah kelalaian dan terbukti melanggar ketentuan perundang-undangan sebab *Judex Facti* sudah berani memberikan dan menjatuhkan putusan yang justru sangat bertentangan dan bertolak belakang dengan Putusan Hakim Agung berdasarkan putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011;
- 5 Bahwa putusan *Judex Facti* yang memberikan serta menjatuhkan putusan yang bertolak belakang dengan putusan Kasasi Nomor 636 K/Pdt/2011 pada hakekatnya adalah putusan yang bertentangan dan pada akhirnya akan menimbulkan ketidakpastian penegakan hukum di Negara Indonesia, sebab bagaimana mungkin ada putusan Pengadilan Tinggi yang bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung sebagai peradilan tertinggi. Putusan *Judex Facti* telah menabrak pilar-pilar penegakan hukum karena bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI sebagai manifestasi tingkat peradilan tertinggi yang pada akhirnya menimbulkan keresahan dan ketidakpastian penegakan hukum kepada masyarakat yang mendambakan adanya kepastian hukum dan keadilan;

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

Hal. 77 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013



Mengenai alasan Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) baik dalam pertimbangan maupun putusan telah benar dengan “mengabulkan gugatan Penggugat” karena terbukti objek sengketa yang diperjualbelikan oleh Tergugat I dengan persetujuan turut Tergugat, telah dibayar oleh Penggugat, dan meskipun belum dibuatkan Akta Jual beli akan tetapi dengan kuasa jual tersebut memberikan indikasi pihak Tergugat I telah melepaskan haknya kepada Penggugat;
- Meskipun disepakati harga jual dalam akta pengalihan hak lebih kecil nominalnya dari harga riil, akan tetapi hal tersebut terjadi sesuai “kesepakatan” kedua belah pihak;
- Oleh karena pembayaran telah dilakukan oleh Pembeli ic. Penggugat, maka pembatalan kuasa jual yang dilakukan Tergugat I adalah tidak dapat dibenarkan, dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah tepat;
- Dimana jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah dibayar lunas oleh Para Penggugat sehingga jual beli tersebut telah terjadi, terlaksananya jual beli tersebut disamping adanya kuasa menjual juga atas persetujuan turut Tergugat, sehingga pembatalan kuasa menjual setelah terjadinya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dibenarkan;
- Bahwa lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

M E N G A D I L I :

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HARIJANTO LATIFAH, 2. SUWARNO, dan 3. SETHEVEN SUWITO** tersebut;
- 2 Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 24 September 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Joko Winarno, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd.

H. Hamdi, S.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1 Meterai Rp 6.000,-

2 Redaksi Rp 5.000,-

3 Administrasi kasasi Rp489.000,-

Jumlah Rp500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Hal. 79 dari 80 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2013

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)



PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003.