



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. MEMED AHMAD BASRI, bertempat tinggal di Jalan Pamekar Raya, Nomor 26, RT 04/01, Kelurahan Mekar Mulya Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edi Permadi, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Penasihat Hukum, berkantor pada Kantor PH & Partners, Jalan Beunteur, Nomor 1, Buah Batu, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

Tn. RUFIS BAHRUDIN, bertempat tinggal di Perumahan Graha Kartika, Blok FA, Nomor 10, RT 004, RW 002, Kelurahan Bojong Baru, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor;
Termohon Kasasi;

D a n

1. **Tn. HAJI MAULUDDIN ACHMAD TURAYANA, S.H.**, Notaris di Bandung, bertempat tinggal di Jalan Sawah Kurung III, Nomor 5, Kota Bandung;

2. **Ny. TATI HARYATI**, bertempat tinggal di Jalan Pamekar Raya, Nomor 26, RT 04/01, Kelurahan Mekar Mulya, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maui dan menyatakan sebagai hukum yang berlaku. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 3, dan Kuasa Untuk Menjual pada Akta Nomor 2, tanggal 4 Desember 2015, yang dibuat dan di hadapan Turut Tergugat, adalah batal demi hukum dan/atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi;

3. Menyatakan sebagai hukum, perbuatan Tergugat untuk memaksakan kehendak untuk tetap mengosongkan rumah perkara sebagai tempat tinggal Para Penggugat tanpa melalui proses hukum yang seharusnya, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum;

4. Menetapkan:

a. Para Penggugat memiliki kewajiban membayar sisa utang pokok kepada Tergugat, sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Dan, atau

b. Menetapkan, apabila Tergugat bersedia menerima pembayaran utang pokok berikutnya dari Para Penggugat meskipun perkara *a quo* berjalan, maka sisa utang pokok Para Penggugat terhadap Tergugat tersebut akan terus berkurang sesuai bukti pembayaran berikutnya sampai dengan diputusnya perkara ini;

5. Menghukum para pihak untuk membayar biaya perkara sesuai putusan dalam perkara ini;

Atau,

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan "Ketuhanan Yang Maha Esa" (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menjual PT. Bina Insani Tour kepada Tergugat

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



- Menetapkan dan menyatakan Surat Pernyataan tanggal 11 November 2015 & Surat Pernyataan/Kuasa Bersama tanggal 13 November 2015 yang ditanda tangani oleh Para Pihak dalam perkara *a quo* sah dan memiliki kekuatan hukum;
- Menetapkan dan menyatakan sebagai hukum, Perjanjian Pengikatan Jual-Beli pada Akta Nomor 02 dan Akta Nomor 03 Kuasa untuk Menjual tanggal 4 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris H. Mauluddin Achmad Turyana, S.H., Spi. tetap sah dan memiliki kekuatan yang mengikat secara hukum;
- Menetapkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memiliki kewajiban membayar sisa pembayaran pokok kepada Tergugat Konvensi Penggugat Rekonvensi sebesar Rp970.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian Immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dikarenakan akibat dari gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya operasional (*Transport, lawyer fee*) sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara *cash* dan tunai;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Hakim Ketua Majelis dan Majelis Hakim lainnya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, maka dengan hormat kami mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan putusan Nomor 55/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 11 Oktober 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Turut Tergugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.956.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menjual PT. Bina Insani Tour kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 11 November 2015 dan Surat Pernyataan/Kuasa Bersama tanggal 13 November 2015 yang ditandatangani oleh para pihak sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar sisa pembayaran kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp655.000.000,00 (enam ratus lima puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 616/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 22 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt/KS/2017/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 April 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Memed Ahmad Basri tersebut;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung, Nomor 55/PDT.G/2016/PN.BDG, tanggal 11 Oktober 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 22 Februari 2017, yang amarnya menjadi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 4 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.956.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I yang menjual PT. Bina Insani Tour kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 11 November 2015 dan Surat Pernyataan/Kuasa Bersama tanggal 13 November 2015 yang ditandatangani oleh para pihak sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran kewajibannya kepada Penggugat

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Atau:

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan "Ketuhanan Yang Maha Esa" (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 10 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dari Surat Pernyataan/Kuasa Bersama tanggal 13 November 2015, sertifikat atas objek sengketa adalah sebagai jaminan pelunasan kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat, sehingga kreditur tidak dapat secara otomatis menjadi pemilik barang jaminan, sehingga bila kreditur menjadi pemilik barang jaminan saat debitur wanprestasi merupakan janji milik beding maka tepat *Judex Facti* bahwa janji yang demikian batal demi hukum (Pasal 12 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

Bahwa tepat pendapat *Judex Facti* bahwa perikatan jual beli terdapat adanya cacat kehendak pada diri Penggugat dalam menyetujui pembuatan perikatan tersebut karena kondisi keuangan Para Penggugat yang sedang mengalami kesulitan sehingga dalam keadaan tertekan secara ekonomi Para Penggugat tidak ada pilihan lain selain untuk menyetujui perjanjian tersebut;

Bahwa sehingga perjanjian jual beli yang dibuat dan kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan Turut Tergugat batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berpendapat bahwa amar putusan *Judex*

Facti/Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai ditambahkan petitum Nomor 3

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tn. MEMED AHMAD BASRI tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Tn. MEMED AHMAD BASRI** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 616/Pdt/2016/PT.Bdg. tanggal 22 Februari 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 55/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 11 Oktober 2016 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 4 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
3. Menyatakan sebagai hukum, perbuatan Tergugat untuk memaksakan kehendak untuk tetap mengosongkan rumah perkara sebagai tempat tinggal Para Penggugat, tanpa melalui proses hukum yang seharusnya,

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menjual PT. Bina Insani Tour kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 11 November 2015 dan Surat Pernyataan/Kuasa Bersama tanggal 13 November 2015 yang ditandatangani oleh para pihak sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar sisa pembayaran kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp655.000.000,00 (enam ratus lima puluh lima juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 5 Maret 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. H. Mahdi Soroida Nasution, S.H., M.Hum.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2918 K/Pdt/2017