



PUTUSAN
Nomor 2260 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANG TEAUW KING HOA, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 25 A Rt.009/Rw.05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AZWAR SIREGAR,SH.,MH., dan Rekan., para Advokat yang berkantor di Jalan Beringin Nomor 27, Pondok Rangan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2008 ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I - Terbanding II ;

Melawan :

1. **HANS CHANDRA**, bertempat tinggal di Jalan RS. Fatmawati Nomor 47, Rt.004/Rw.006, Kelurahan Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada GUNAWAN TIAHJADI, SH., dan Rekan, para Advokat yang berkantor di Jalan Mutiara Taman Palem Blok C 10 Nomor 78 Gengkareng Timur, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2011 ;
2. **FELIK ROMPAS**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 25 A, Rt.009/Rw.005, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
3. **H. ABDUL KADIR USMAN**, dahulu bertempat tinggal di Komplek Ruko Cempaka Indah Jalan Letjend. Suprpto Nomor 7 Blok B-1, Jakarta Pusat, sekarang ditunjuk sebagai Penerima Protokol Dr. Purbandari,SH.,M.Hum.,MM.,MKN., bertempat tinggal di Plaza Kelapa Gading (Ruko Inkopol)

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok A Nomor 51, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

4. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KOJA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dahulu berkedudukan di Jalan Mundu Nomor 1, Tanjung Priok, sekarang di Jalan Mangga, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-28, Jakarta Utara ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V/ Terbanding I – Pembanding II, Terbanding II sampai dengan Terbanding V ;

D a n :

1. PT. TRIARGA MULYA, dahulu berkedudukan di Jalan Kwini I, Blok B-7, Jakarta Barat, sekarang berkedudukan di Komplek Pertokoan Glodok Jaya Nomor 38-39, Jakarta Barat ;

2. CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN KELAPA GADING selaku **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**, berkedudukan di Jalan Raya Boulevard Timur Nomor 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/ Turut Terbanding I dan II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa, Penggugat adalah istri sah sampai saat ini dari Tergugat II berdasarkan perkawinan yang dilangsungkan di Medan pada tanggal 26 Maret 1969 (vide bukti P-1) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, selama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II, telah membeli sebidang tanah seluas 4.992 M² yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sesuai Akta Jual Beli Nomor 09/1/38/1978, tanggal 19 Juni 1978 (vide bukti P-2). Setelah pemekaran Kecamatan sekarang terletak di Jalan Pegangsaan Dua, Rt.01/Rw.03, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara dengan batas-batas dahulu sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan selokan ;
- Timur : berbatas dengan tanah sawah pecahannya ;
- Selatan : berbatas dengan tanah sawah H. Achpas ;
- Barat : berbatas dengan Jalan Pegangsaan II ;

sekarang telah terjadi perubahan atas batas-batas tanah tersebut berdasarkan keterangan Lurah Pegangsaan Dua (vide bukti P-3), yaitu dengan berbatasan disebelah :

- Utara : Dahulu berbatas dengan selokan sekarang menjadi jalan akses menuju Hotel Gading Transit ;
- Timur : Dahulu pecahannya saat ini berbatasan dengan tanah milik PT. Astra Honda Motor ;
- Selatan : Dahulu berbatasan dengan H. Achpas saat ini tanah milik Ni'lawati dan Felik Rompas ;
- Barat : Jalan Raya Pegangsaan II ;

selanjutnya disebut obyek perkara ;

3. Bahwa, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat II secara diam-diam mengambil Akta Jual Beli Nomor 09/1/38/1978, tanggal 19 Juni 1978, dan telah mengagunkan/menjadikan jaminan hutang kepada Tergugat I, atas hutang Tergugat II sebesar Rp 76.205.756,00 (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam Rupiah) dengan akta yang dibuat oleh dan Tergugat III, Akta Nomor 2 tanggal 5 Mei 1986 ;

4. Bahwa, Akta Pengakuan Hutang Piutang uang dengan jaminan tanah sesuai dengan Akta Nomor 2 tanggal 5 Mei 1986, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dimaksud telah dibungkus sedemikian rupa untuk

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



menjebak Tergugat II, sebagai suatu Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali (*koop en verkoop met recht van wederinkoop*) atas harta gono-gini tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ;

5. Bahwa, akta pura-pura yang dimaksud tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat telah menjebak Tergugat II untuk segera setelah penandatanganan Akta Nomor 2 tertanggal 5 Mei 1986 tersebut, untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat V dengan mencantumkan harga sebesar Rp.76.205.756,00 (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh enam Rupiah) sama dengan besar hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;
 6. Bahwa, sesuai dengan pengakuan Tergugat II kepada Penggugat bahwa atas dasar akta pura-pura tersebut Tergugat II dijejek dalam keadaan panik setelah kena musibah, dimana barang yang diambil dari Turut Tergugat I, basah kena air dan rusak dalam pengangkutan dari Jakarta menuju Medan, sehingga pemesanan tidak bersedia membayar, maka kewajiban terhadap Turut Tergugat I menjadi tanggung jawab Tergugat II, yang sepenuhnya dijadikan menjadi hutang Tergugat II, dan dengan didesak dan ditekan oleh Tergugat I, sehingga telah terjadi kekeliruan/ kesesatan dan paksaan untuk menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV. Akta Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat atas harta gono gini antara Penggugat dengan Tergugat II ;
- Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 681 K/Sip/1975 dan Pasal 36 (1) Undang Undang Pokok Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 menentukan bahwa penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami istri (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia), Nomor 2690 K/Pdt/1985, tanggal 3 Nopember 1986) ;
 - Bahwa, selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Register Nomor 443 K/Pdt/1984, tanggal 26 September 1985,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan : “Karena rumah yang digugat merupakan harta bersama (gono-gini), istri Tergugat harus juga digugat” ;

- Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor 2691 PK/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998, yang menyatakan : “Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri. Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama dilakukan suami dan belum disetujui istri, maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum” ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangat beralasan menurut hukum, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV, yaitu Akta Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang mengenai obyek perkara ;

7. Bahwa, atas dasar akta jual beli yang tidak sah/cacat hukum dimaksud Tergugat I, telah mengajukan pengukuhan hak kepada Tergugat V, bahwa atas kecerobohan Tergugat V telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6164 Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I pada tanggal 12 September 1995 ;
- Bahwa, terlihat dengan jelas kecerobohan Tergugat V dari Akta Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 yang tidak ada persetujuan dari Penggugat ;
- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6164, Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995 batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti sepanjang mengenai obyek perkara ;

8. Bahwa, Penggugat sangat khawatir atas tindakan-tindakan Tergugat I selama ini yang telah merugikan Penggugat, oleh karena itu sangat beralasan Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek perkara ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, yang dibuat dan dihadapan Tergugat IV batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti sepanjang mengenai obyek perkara ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6164 Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995, batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti hak atas obyek perkara ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap putusan ini ;
7. Menetapkan biaya menurut hukum ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan Tergugat I serta Turut Tergugat I mengajukan gugat balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi dari Pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I :

1. Gugatan Penggugat Lewat Waktu dan Tidak Beriktikad Baik ;
1. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah Pembatalan Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 dan Pembatalan Sertifikat HGB Nomor 6164 Pegangsaan Dua tanggal 12 September 1995 ;
2. Bahwa, jangka waktu pengajuan gugatan ini dari terjadinya jual-beli *a quo* adalah sekitar 22 tahun 3 bulan ;
3. Bahwa, gugatan Penggugat yang baru diajukan sekitar 22 tahun 3 bulan setelah terjadinya jual-beli menunjukkan gugatan *a quo* tidak didasari oleh iktikad baik, sehingga gugatan *a quo* mengada-ada dan menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak ;
4. Berkaitan dengan fakta diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 499 K/Sip/1970 jo, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/1969/ Perd/PTB jo. Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor

6

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.

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

87/Pdt/1969, menyatakan : "Bahwa, antara jual beli dan gugatan telah lampau 18 tahun, sehingga gugatan itu diajukan tidak dengan iktikad baik" ;

5. Bahwa antara jual beli dan gugatan *a quo* telah berlangsung lebih dari 18 tahun, yaitu tepatnya sekitar 22 tahun 3 bulan, sehingga dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung *a quo*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang diajukan dengan tidak beriktikad baik dan karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- II. Gugatan Penggugat Lewat Waktu Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

6. Bahwa, pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

7. Bahwa, ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas memperkuat lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum adat dan Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya ;

8. Bahwa, selain itu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 1588 K/Pdt/2005 yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 188/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst., jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 66/PDT/2004/PT.DKI, yang menyatakan : "Bahwa, oleh karena penerbitan sertifikat tanah *a quo* masing-masing tahun 1974 dan 1997, dengan demikian sudah melampaui 5 (lima) tahun lamanya sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, sedangkan perolehan tanah oleh Tergugat V dan VI seperti telah dipertimbangkan diatas, ternyata dilakukan secara sah menurut hukum, maka setiap gugatan terhadap tanah yang bersangkutan seperti halnya

Hal. 7 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, sudah tidak berdasarkan hukum lagi, karenanya tuntutan para Penggugat inipun haruslah dikesampingkan demi hukum" ;

9. Bahwa, Sertifikat HGB Nomor 6164/Pegangsaan Dua diterbitkan pada tanggal 12 September 1995, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Praktek Lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat jo. Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya, maka batas waktu untuk melakukan tuntutan pembatalan Sertifikat 6164/Pegangsaan Dua selama-lamanya adalah 5 (lima) tahun setelah tanggal 12 September 1995 dan atau selama-lamanya adalah pada tanggal 11 September 2000. Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 11 Agustus 2008, maka ia telah melewati batas waktu selama sekitar 8 tahun dari batas waktu mengajukan gugatan pada 12 September 2000 ;

10. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil diatas, maka dalil-dalil Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam eksepsi mengenai gugatan Penggugat lewat waktu berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dalil-dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya ;

III. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* ;

11. Bahwa, inti dari gugatan Penggugat adalah Pembatalan Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 dan Pembatalan Sertifikat HGB Nomor 6164 Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995 ;

12. Bahwa berkaitan dengan inti gugatan Penggugat *a quo*, ternyata telah diperiksa, dinilai dan diputuskan oleh Pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, yaitu sebagaimana nyata dalam :

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2844 K/Pdt/2003, tanggal 14 April 2005 jo. Putusan PT. DKI Jakarta Nomor 576/PDT/2001/PT.DKI., tanggal 12 Maret 2002 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 240/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Bar., tanggal 15 Pebruari 2001 ;

b. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 189/PDT/1996/PT.DKI., tanggal 6 Juni 1996 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 246/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Bar., tanggal 14 April 1994 ;

13. Bahwa, karena terhadap inti gugatan tersebut telah dinilai, diperiksa dan diputus oleh pengadilan hingga telah mempunyai kekuatan hukum tetap,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka jelas hal tersebut tidak dapat lagi dinilai oleh hakim lainnya, sehingga perkara *a quo* harus dinyatakan *nebis in idem* ;

14. Bahwa, Penggugat memang dapat mendalilkan bahwa dalam gugatan-gugatan sebelumnya *a quo* tidak diajukan olehnya melainkan oleh suaminya (Tergugat II). Akan tetapi secara hukum gugatan yang diajukan oleh Tergugat II harus dianggap juga diajukan oleh Penggugat (mengingat mereka berdua masih terikat dalam perkawinan), sehingga apabila gugatan yang diajukan oleh Tergugat II telah ditolak atau tidak diterima, maka Penggugat tidak berwenang lagi mengajukan gugatan *a quo*, karena objek gugatannya tetap sama, yaitu sebidang tanah di Pegangsaan II, Koja, Jakarta Utara. Dalil *a quo* sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berlaku, yaitu dalam putusannya sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 231 K/Sip/1956, tanggal 16 Desember 1957, yang menyatakan : "gugatan untuk menuntut kembali barang gono-gini dari tangan pihak ketiga yang menguasainya secara tidak sah, tidak harus diajukan suami istri bersama, tetapi dapat diajukan oleh suami maupun istri sendiri karena dalam hal ini memang tidak ada kepentingan bagi pihak lawan yang mengharuskan turut sertanya suami istri keduanya" ;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 904 K/Sip/1975, tanggal 29 Oktober 1975, yang menyatakan : "dalam mempertahankan gono-gini terhadap orang ketiga, memang benar suami istri dapat bertindak sendiri ..." ;

IV. Kabur Dan Atau Tidak Jelas (*Exceptio Obscurae Libel*) ;

15. Bahwa, dalam gugatan *a quo* mengajukan PT. Triarga Mulya sebagai Turut Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak mengemukakan alasan mengapa PT. Triarga Mulya diajukan sebagai Turut Tergugat I ;

16. Berdasarkan alasan-alasan diatas jelas bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima ;

Dalam Rekonvensi dari Pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I :

1. Bahwa, seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dalam Jawaban Konvensi dalam eksepsi dan dalam pokok perkara secara *mutatis mutandis* dianggap dimuat pada bagian

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Gugatan Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan ;

2. Bahwa, dengan adanya gugatan yang tidak beralasan dan mengada-ada dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi merasa sangat dirugikan, karena secara langsung gugatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sebagai pelaku usaha yang selama ini telah terpercaya oleh masyarakat luas ;
3. Bahwa, selain itu akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil karena harus mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurusan perkara, seperti membayar honorarium Advokat untuk konsultasi hukum sebesar Rp.13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu Rupiah). Biaya membayar honorarium Advokat untuk penanganan perkara gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ditingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) ;
4. Bahwa, para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga menderita kerugian immateriil, yang tidak ternilai harganya, berupa terganggunya kredibilitas dan eksistensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi didalam dunia bisnis, yang jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.20.000.000.000,00 (dua puluh milyar Rupiah) ;
5. Bahwa, dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi baik materiil dan immateriil sejumlah $Rp.13.500.000,00 + Rp.40.000.000,00 + Rp.20.000.000.000,00 = Rp.20.053.500.000,00$ (dua puluh milyar lima puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah) ;
6. Bahwa, oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan ;
7. Bahwa, untuk menjamin gugatan rekonvensi ini agar tidak menjadi *illusoir* (sia-sia) dikemudian hari apabila gugatan rekonvensi ini nantinya dikabulkan oleh Pengadilan, serta guna mencegah tindakan-tindakan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk menghindari kewajiban-kewajiban hukum yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan yang merupakan kepunyaan dan/atau berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 25A, Rt.009/005, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada didalamnya ;

8. Bahwa, untuk menghindari kemungkinan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp.20.053.500.000,00 (dua puluh milyar lima puluh tiga juta lima ratus ribu Rupiah), dengan perincian : kerugian materiil sejumlah Rp.53.500.000,00 dan kerugian immateriil senilai Rp.20.000.000.000,00 yang harus dibayar secara tunai, sekaligus dan seketika itu juga pada saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 25A, Rt.009/005, Kelurahan Mangga

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012

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.

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

Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada didalamnya ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut diatas ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dibayar tunai sejak putusan dalam kasus ini berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara ;
Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Dalam Eksepsi dari Pihak Tergugat IV dan Turut Tergugat II :

- A. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* (Kompetensi Absolut) :
 1. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya pada bagian posita mempermasalahkan Akta Jual Beli Nomor 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6164/Pegangsaan Dua, tanggal 12 September 1995 tidak sah/cacat, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 2. Berdasarkan alasan tersebut diatas, yang berhak memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Umum ;
- B. Gugatan Penggugat Salah Alamat :
 3. Bahwa, berdasarkan Pasal 25 huruf f Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang berhak mewakili daerah didalam dan diluar Pengadilan adalah Kepala Daerah *in casu* Gubernur Propinsi DKI Jakarta, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Gubernur Propinsi DKI Jakarta bukan kepada Camat Koja dan Camat Kelapa Gading, dengan demikian gugatan Penggugat salah alamat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 merupakan Akta Camat selaku PPAT bukan produk Camat Koja selaku Pejabat Struktural Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dengan demikian Penggugat telah keliru dan salah menggugat Tergugat IV *in casu* Camat Koja, karena sekarang Camat Koja tidak lagi berkedudukan sebagai PPAT ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 228/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 1 September 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi dari Tergugat IV dan Turut Tergugat II ;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.2.921.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding I dan Tergugat I/Pembanding II Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 228/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 1 September 2009 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 454/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 30 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding I pada tanggal 10 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 24 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 228/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., yang dibuat

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pada tanggal 7 November 2011 ;

Bahwa setelah itu Tergugat I sampai dengan Tergugat V/Terbading I – Pembanding II, Terbanding II sampai dengan Terbanding V yang pada tanggal 9 Januari 2012, 29 Desember 2011, 27 Januari 2012, 27 Desember 2011 dan 22 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding I – Terbanding II, oleh Tergugat I/Terbading I – Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 Januari 2012, tetapi oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat V/Terbading II sampai dengan Terbanding V tidak mengajukan jawaban memori kasasi berdasarkan keterangan dari Surat Nomor W10-U4/2949/K.02/VI/2012, tertanggal 28 Juni 2012 dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, perihal pemeriksaan Peradilan tingkat kasasi perkara Perdata Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut ;

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

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

1. Bahwa, Kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang oleh karena itu mohon diterima ;
2. Bahwa, *Judex Facti* telah salah menerapkan dan melanggar hukum yang berlaku :
 - Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak melakukan pemeriksaan ulang sama sekali atas perkara *a quo*, tetapi hanya menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 228/Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 1 September 2009 dapat dipertahankan dan dikuatkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kejahatan ini terlihat dengan jelas dari pertimbangan hokum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara putusan halaman 42 alinea ke 2 sampai alinea ke 6 yang pada pokoknya menyatakan :
"Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 120-125 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang mengurus harta bersama adalah suami. Ia diperbolehkan menjual, memindahkan dan membebaninya tanpa campur tangan istri ;
- Bahwa, Majelis Hakim dalam hal ini sengaja mengutip sebagian dari Pasal 124 ayat 1 dan sebagian ayat 2 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, menghilangkan bagian unsur yang prinsip/ yang menjadi dasar gugatan dalam perkara ini ;
- Bahwa, Majelis Hakim sengaja tidak memasukkan dalam pertimbangannya secara utuh ayat 2, dengan menghilangkan "....." kecuali dalam hal tercantum dalam ayat ketiga pasal 140." ;
- Bahwa, Majelis Hakim menghendaki dan mengetahui bahwa ketentuan yang diambil dasar untuk pertimbangan dalam kejahatan ini menggunakan ketentuan untuk barang bergerak, dijadikan dasar pertimbangan atas tanah, seolah-olah tanah adalah barang bergerak sedangkan untuk barang bergerak dengan tegas juga dikecualikan oleh Pasal 124 ayat 2 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 140 ayat ketiga Kitab Undang Undang Hukum Perdata seperti surat-surat berharga dan surat piutang umum, yang seutuhnya berbunyi sebagai berikut :
"Pada Selanjutnya berhaklah mereka memperjanjikan, bahwa kendati berlakunya persatuan menurut undang-undang, namun tanpa persetujuan istri, si suami tidak boleh memindahtangankan atau membebani barang- barang tak bergerak si istri, surat-surat pendaftaran dalam buku besar tentang peraturan umum, surat-surat berharga lainnya dan piutang-piutang atas nama istri sekedar olehnya dimasukkan dalam persatuan atau yang sepanjang perkawinan masuk kiranya dalam pihak istri di dalamnya" ;
- Bahwa Majelis Hakim dengan sengaja tutup mata terhadap barang-barang yang dikecualikan atau yang dengan tegas dinyatakan dalam pasal 140 ayat ke tiga KUHPerdata bahwa, "...tanpa persetujuan istri, si

Hal. 15 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012

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.

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)



suami tidak boleh memindahtangankan atau membebani barang-barang tak bergerak." ;

- Bahwa Perjanjian perkawinan sekalipun tidak dapat mengenyampingkan hak-hak si istri atas harta gono gini atas barang-barang tidak bergerak, sedangkan antara Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat II/ Terbanding II/Termohon Kasasi II tidak ada Perjanjian Kawin, dan Majelis Hakim telah menutup mata terhadap semua bukti bukti yang diajukan oleh Terugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II bahwa Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II benar benar tidak pernah meminta persetujuan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk menjual tanah A quo.
- Bahwa sesuai dengan Pasal 35 ayat 1 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974. Yang menyatakan dengan tegas bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, dan Pasal 119 KUHPerdara : Mulai saat Pekawinan dilangsungkan, demi hukum berlakulah persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain. Persatuan itu sepanjang perkawinan tak boleh diiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami dan istri. Bahwa objek perkara terbukti dengan terang dan tidak dapat dibantah diperoleh dalam/ setelah perkawinan dilangsungkan ;
- Bahwa, Majelis Hakim menyatakan dengan tegas bahkan mengutip Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 , pertimbangan hukum halaman 42 alinea ke 6 yang menyatakan : "Menimbang, bahwa mengenai ketentuan Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menyebutkan bahwa mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Majelis Hakim berpendapat bahwa persetujuan dari istri adalah diperlukan di dalam tindakan terhadap harta bersama, akan tetapi hal tersebut berlaku untuk suami istri itu sendiri, sedangkan terhadap pihak ketiga ketentuan tersebut tidak berlaku, karena tindakan suami sebagai kepala keluarga dianggap telah mendapat persetujuan istrinya" ;
- Bahwa, dari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas terlihat dengan jelas kejahatan yang dilakukan dengan sengaja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa Pasal 124 ayat ke 2 jo. Pasal 140 ayat ke 3, menyatakan dengan tegas :
".....si suami tidak boleh memindah tangankan atau membebani barang-barang tak bergerak si istri..., dan seterusnya" ;

- Memang berdasarkan Pasal 124 ayat ke 2 la diperbolehkan menjual memindahtangankan dan membebani tanpa campur tangan si istri, kecuali dalam hal tercantum dalam ayat ke tiga Pasal 140. Jadi dengan demikian terhadap barang tidak bergerak (obyek perkara) suami harus mendapat persetujuan dari istri. Bahkan menyatakan juga dengan tegas bahwa : tanpa persetujuan istri, suami tak boleh memindahtangankan atau membebani barang-barang tak bergerak (obyek perkara). Dan setara dengan ketentuan Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang menyatakan dengan tegas : mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, bahwa ketentuan tersebut menyatakan bahwa suami tidak dapat bertindak tanpa persetujuan istri ;
- Bahwa, dalam perkara ini terbukti dengan jelas dan diakui dengan tegas oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam jawabannya/putusannya halaman 11 angka 20 yang menyatakan : "Bahwa, berkaitan dengan tidak adanya persetujuan istri dalam jual beli *a quo*, maka hal tersebut merupakan kewenangan PPAT yang membuat akta *a quo*." (garis bawah oleh Pembanding) ;
- Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti dengan jelas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II dengan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I jelas tanpa hak, oleh karenanya batal demi hukum. Dan demikian jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara *a quo*, telah melakukan kejahatan yang dengan sengaja melanggar Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 melanggar Pasal 124 ayat 2 dan Pasal 140 ayat 3 Kitab Undang Undang Hukum Perdata di samping melanggar sumpah juga melanggar Pasal 28 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 serta sewenang-wenang terhadap keadilan ;

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa obyektifitas Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini telah hilang sama sekali, sehingga hilanglah rasa malu, memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menginjak-injak keadilan demi kepentingan Majelis Hakim sendiri, seolah-olah untuk kepentingan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi I, dengan menyatakan antara lain :

1) "Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, semua harta seorang menjadi tanggungan untuk semua hutang-hutangnya" (putusan halaman 42 alinea ke 4) ;

- Bahwa, Majelis Hakim sengaja merubah pokok perkara ini dari tuntutan pernyataan pengadilan atas jual beli yang batal demi hukum, karena dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak, menjadi seolah-olah perkara hutang piutang tanpa menjelaskan siapa-siapa pihak perkara ini, dan antara siapa dengan siapa hutang piutang yang dimaksud tentang apa pokok perkara ini ;

2) "Menimbang, bahwa jual beli diantara Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Tebanding II/Termohon Kasasi II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 21/1/38/1986, tanggal 6 Mei 1986 telah berlangsung lebih dari 22 tahun dan dalam waktu selama itu tidak mungkin tidak mengetahui" (putusan halaman 4 alinea ke 5) ;

- Bahwa, Majelis Hukum tutup mata terhadap fakta-fakta penguasaan fisik dan bukti pembayaran-pembayaran telepon, listrik, dan Penggugat masih menguasai tanah *a quo* yang sampai saat ini atas obyek perkara masih dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II serta pembayaran gaji penjaga dan melakukan sewa-menyewa dengan pihak lain dimana tanah dan bangunan disewakan sebagai pangkalan bus pariwisata ;
- Bahwa, Majelis Hakim tidak segan-segan mengira-ngira, dengan mengatakan tidak mungkin, bukan berdasarkan alat bukti dengan teori kemungkinan inilah Majelis Hakim tidak merasa malu menyatakan sependapat dengan Tergugat I/Terbanding I Termohon Kasasi I menggunakan dasar pembenaran untuk hal yang tidak berhubungan dengan perkara ini, menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 449 k/Sip/1970 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 478/1969/Perd/PT.Bandung jo. Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 87/Pdt/1969. Gugatan terhadap jual beli yang telah lampau 18 tahun adalah gugatan yang diajukan dengan tidak beritikad baik dengan demikian dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan harus dikesampingkan. (putusan halaman 41 alinea ke 6) ;

- Bahwa, justru Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengetahui adanya jual beli atas harta gono gini oleh Termohon Kasasi II tanpa persetujuan Pemohon Kasasi ini makanya ada perkara ini. Bahwa undang-undang dengan tegas menetapkan syarat Persetujuan bukan syarat mengetahui, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 memutuskan, bahwa perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan Suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum, (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2691 PK/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998) ;
 - Bahwa, Majelis Hakim telah dengan sengaja menggunakan yurisprudensi pembatalan jual beli, untuk perkara ini yang bukan pembatalan jual beli, tetapi pernyataan batal demi hukum, karena dalam perkara ini tidak pernah ada jual beli antara Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat I/ Terbanding I/ Termohon Kasasi I terhadap tanah *a quo*, dan berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang Undang Hukum Perdata jual beli benda orang lain adalah batal ;
- 3) Bahwa, Majelis Hakim mengutip bunyi Pasal 36 (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 (putusan halaman 42 alinea ke 6), kemudian memberikan pendapat yang sangat memalukan "bahwa persetujuan dari istri adalah diperlukan di dalam tindakan terhadap harta bersama, akan tetapi hal tersebut berlaku untuk suami istri itu sendiri, sedangkan terhadap pihak ke tiga ketentuan tersebut tidak berlaku, karena tindakan

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suami sebagai kepala keluarga dianggap telah mendapat persetujuan dari istrinya." ;

- Bahwa, Majelis Hakim, mengetahui dan memahami maksud dari pasal tersebut tetapi menghendaki hal yang bertolak belakang dengan maksud pasal tersebut dan mengetahuinya akibat dari perbuatannya merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu penggugat, untuk kepentingan sendiri yang seolah-olah demi kepentingan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, jelas dengan sengaja melakukan kejahatan melanggar hukum, telah merugikan Pemohon Kasasi / Pembanding/Penggugat ;
- Bahwa, sangat tidak logis pikiran Majelis Hakim dengan melanggar undang-undang menyatakan : "karena tindakan suami sebagai kepala keluarga dianggap telah mendapatkan persetujuan istrinya." ;
- Bahwa, perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum. (putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998) ;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim telah menghapuskan, mencabut dan membatalkan atau menyatakan tidak berlaku Bab VII tentang harta benda dalam perkawinan Pasal 35, 36 dan 37 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 dengan menyatakan yang berlaku dianggap telah mendapatkan persetujuan istrinya. Dan menyatakan tidak berlakunya semua yurisprudensi yang telah menjadikan dasar hukum, tetapi bagi hakim-hakim normal sebagai dasar pertimbangan hukum atas harta bersama yang selama ini diterima dan diikuti, serta membantah sendiri ketentuan-ketentuan tentang harta bersama yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang digunakan sendiri oleh Majelis Hakim yang dimaksud ;

4. Bahwa, majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini telah salah dan keliru dengan jelas sengaja merubah pokok perkara dan pihak-pihak dari jual beli harta gono gini tanpa persetujuan istri, menjadi hutang piutang dan jual beli harta pribadi antara Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Terbanding II/Termohon

20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi II, hal ini terlihat dengan jelas dari pertimbangan-pertimbangan hukum putusan halaman 39 dan 40 sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, sah menurut hukum. Hal ini terlihat dengan jelas pertimbangan hukum putusan halaman 40 alinea ke-5 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sah menurut hukum, maka Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 251 k/Sip/1958 dan Putusan Nomor 52 k/Sip/1970. Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli tersebut dinyatakan sah" ;

- Bahwa, Majelis Hakim telah buta terhadap fakta dan kebenaran berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bagaimana caranya Majelis Hakim menyatakan jual beli harta gono-gini atas barang tidak bergerak, sah dilakukan oleh suami tanpa persetujuan istri tanpa membuktikan bahwa Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II manusia lajang/tidak beristri, harta yang dijual milik pribadi dan bagaimana Majelis Hakim menyatakan jual beli sah dilakukan tanggal 6 Mei 1986. Sedangkan Surat Pengakuan Hutang tanggal 5 Mei 1986 dengan harga yang sama dengan jumlah hutang tanggal 23 Juli 1986. Bahwa, Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II telah melakukan Pembayaran Angsuran Hutang bukti T.II-10, tanggal 14 Januari 1988 dan Surat Penagihan Hutang dari Turut Tergugat I/Turut terbanding I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I kepada Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II tanggal 26 Oktober 1988 agar melunasi hutangnya (TII-12). Bukti-bukti pembayaran tagihan telepon dan listrik pada bangunan diatas obyek perkara sampai saat ini masih dilakukan oleh Penggugat semua bukti tersebut tidak dilihat oleh Majelis hakim. Bahwa, Majelis Hakim dalam membela kepentingan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi I tidak menjelaskan apa hutang piutang dan apa yang dimaksud dengan jual beli .Serta bagaimana caranya Majelis Hakim menyatakan Tergugat I/Terbanding I/Termohon

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Kasasi I sebagai pembeli yang beritikad baik, karena tidak cukup itikad baik dengan pernyataan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan ditutupi dengan yurisprudensi yang melindungi pembeli yang beritikad baik, karena sesuai dengan kasus ini Mahkamah Agung memberikan Putusan Nomor 1816 k/Pdt 1989, tanggal 22 Oktober 1991 yang menyatakan : "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian la sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu" ;

- Bahwa, Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 681/K/Sip/1975 dan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Pokok Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, menentukan bahwa penjualan harta bersama harus ada persetujuan suami istri ;

(Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2690 K/Pdt/1985, tertanggal 3 Nopember 1986)

5. Bahwa, *Judex Facti* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak satupun melihat/menggunakan yurisprudensi tentang harta gono gini dalam perkara ini, yang jelas-jelas pokok perkaranya tentang tindakan terhadap harta gono gini ;

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

Bahwa, alasan-alasan kasasi kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum karena dalam Perkara Nomor 246/Pdt.G/1993/PN.Jak.Bar., obyek sengketa sudah menjadi perkara antara Felix Rompas sebagai Penggugat (Tergugat II dalam perkara *a quo*) melawan Hans Chandra sebagai Tergugat (Tergugat I dalam perkara *a quo*) tentang obyek sengketa yang sama dan dalam Perkara Nomor 246/Pdt.G/1993/PN.Jak.Bar., gugatan ditolak dengan pertimbangan, bahwa jual beli obyek sengketa antara Felix Rompas (Tergugat II dalam perkara *a quo*) dengan Hans Chandra (Tergugat I dalam perkara *a quo*) adalah sah ;

Bahwa, di samping itu gugatan pembatalan jual beli diajukan setelah jual beli antara antara Tergugat I dengan Tergugat II berlangsung selama 22 tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 bulan yang menunjukkan, bahwa secara diam-diam Penggugat telah menyetujui adanya jual beli tersebut ;

Bahwa, terbukti jual beli yang dilakukan antara Tergugat II sebagai penjual dalam hal ini suami Penggugat terjadi pada tanggal 6 Mei 1986 dilakukan oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, dengan Akta Jual Beli Nomor 21/I/38/1986, tanggal 6 Mei 1986, sehingga jual beli tersebut sah ;

Bahwa, setelah transaksi jual beli berjalan 22 tahun 11 bulan, barulah Penggugat mengajukan seolah - olah berkeberatan, Dengan cara mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, meminta agar jual beli tersebut dapat dibatalkan dengan alasan, jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan Penggugat ;

Bahwa, sementara itu dalam kurun waktu yang berjalan sebelum Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, *suami Penggugat* yaitu Tergugat II dalam perkara ini telah berkali-kali mengajukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli tersebut dengan alasan paksaan/tipu muslihat dan atau jual beli pura-pura dan sebagainya melalui berbagai Pengadilan, yaitu :

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor 427/Pdt.G/ 1992/PN.Jkt.Pst., yang memutuskan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini ;
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 246/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Bar., isi putusan menolak gugatan Penggugat ;
3. Pengadilan Tinggi DKI Nomor 189/PDT/1996/PT.DKI., yang menyatakan permohonan banding tidak dapat diterima ;
4. Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 240/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Bar., yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
5. Pengadilan Tinggi DKI Nomor 576/PDT/2001/PT.DKI., yang menguatkan Pengadilan Negeri ;
6. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2844 K/Pdt/2003 yang menolak permohonan kasasi ;

Bahwa, dari berbagai bukti berupa putusan-putusan tersebut dapat ditarik kesimpulan, status obyek sengketa telah dinyatakan sah milik pembeli dalam hal ini Hans Chandra, yang kemudian dari status tanah girik telah didaftarkan pada

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional, sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6164, tanggal 12 September 1995 atas nama Hans Chandra ;

Bahwa, alasan gugatan Penggugat, jual beli dilakukan tanpa persetujuan Penggugat adalah tidak dapat dibenarkan karena dari fakta diatas hal ini menggambarkan, bahwa diajukannya gugatan *a quo* adalah atas rekayasa dari Tergugat II karena yang bersangkutan kalah dalam berbagai upaya untuk membatalkan jual beli tersebut, hal mana terlihat jelas pada jawaban Tergugat II yang mendukung gugatan Penggugat (bekerjasama) lagi pula dari rentang waktu yang cukup lama, yaitu selama 21 tahun 11 bulan, cukup waktu apabila Penggugat benar-benar berkeberatan atas jual beli tersebut, sehingga dengan diamnya Penggugat dalam masa tersebut harus ditafsirkan secara diam-diam Penggugat telah menyetujui jual beli tersebut, maka dengan demikian Mahkamah Agung dapat menerima dan membenarkan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* dikarenakan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah sesuai dengan hukum yang berlaku, maka diambil - alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 454/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 3 Juni 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu Putusan Nomor 228/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Ut., tanggal 1 September 2009 sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANG TEAUW KING HOA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **12 Pebruari 2013** oleh **I MADE TARA,SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,L.LM.**, Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **FEBRY WIDJAJANTO,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH

ttd.

Ketua Majelis,

ttd.

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No. 2260 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM

I MADE TARA,SH

Panitera Pengganti,

Ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp. 489.000,00
- Jumlah..... Rp. 500.000,00

ttd.

FEBRY

WIDJAJANTO,SH.,MH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH

NIP.1961 0313 1988 03 1003