



PUTUSAN
Nomor 696 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ERNNY, bertempat tinggal di Kebon Jeruk XIX Nomor 20, RT/RW 012/009 Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hermawanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Hermawanto & Partners, beralamat di Ariobimo Sentral 5th Floor Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-2 Kav. 5 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2014, Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

melawan

1. PT MAYINDO TRI TUNGGA (MAY MAY SALON), berkedudukan di Jalan Kebon Jeruk Raya Komp. Ruko Kebon Jeruk Permai Blok E. 27 Kav. 2-3, Jakarta Barat;

2. MIE HUA MERRYANA, bertempat tinggal di Jalan Kebun Jeruk 19 Nomor 20 RT/RW 012/09, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbantah/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009, butir (a) dan (c) yang terletak di :

a. Jalan Kota Bambu Selatan Nomor 32, Tomang, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492, tanggal 28 Oktober 1988, dengan Surat Ukur Nomor 077/4236/1987, tertanggal 8 Oktober 1988 seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), yang terdaftar atas nama Pembantah, (bukti P-1) dengan batas-batas

Halaman 1 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015



sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Jalan H. Ismail;
- Sebelah Timur : Rumah Nomor 31;
- Sebelah Utara : Tembok Bangunan;
- Sebelah Selatan : Jalan Kota Bambu Raya; dan

- b. Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20, RT/RW 012/009, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 yang dibuat oleh dan di hadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., pengganti Haji Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta tertanggal 6 Agustus 1994, seluas kurang lebih 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), yang terdaftar atas nama Pembantah (bukti P-2) (selanjutnya kedua bidang tanah tersebut di atas disebut "tanah dan bangunan terperkara")
2. Bahwa hubungan antara Pembantah dengan Terbantah II adalah hubungan ibu dan anak, dimana usia Terbantah II pada saat ini adalah 50 tahun yang merupakan usia yang telah sangat dewasa sehingga Terbantah II tidak berada dalam lindungan dan tanggung jawab Pembantah selaku ibu kandungnya serta selaku orang dewasa Terbantah II seharusnya memiliki harta dan kekayaan yang tersendiri;
3. Bahwa Pembantah selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya tidak pernah menjaminkan haknya atas tanah dan bangunan terperkara dan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk mengalihkan maupun menjaminkan tanah dan bangunan terperkara tersebut;
4. Bahwa Pembantah mengetahui dari Terbantah II mengenai akan dilaksanakannya sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan terperkara milik Pembantah tersebut berdasarkan surat Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009, yang diterima oleh Terbantah II pada tanggal 24 November 2009;
5. Bahwa setelah mempelajari lebih lanjut, Pembantah akhirnya mengetahui bahwa keluarnya surat Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009 dikarenakan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 057 PK/Pdt.Sus/2008 mengenai peninjauan kembali yang diajukan oleh Terbantah I terhadap Terbantah II sehubungan dengan Perselisihan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hubungan Industrial yang terjadi antara Terbantah I dengan Terbantah II;
Bahwa tanah dan bangunan terperkara tersebut di atas bukanlah barang milik dari Terbantah II, dimana tanah dan bangunan terperkara tersebut milik Pembantah yang didapatkan Pembantah dengan hasil jerih payahnya sendiri tanpa bantuan ataupun capur tangan Terbantah II:

6. Bahwa Pembantah selaku ibu dari Terbantah II bukanlah pihak di dalam Perselisihan Hubungan Industrial yang terjadi antara Terbantah I dan Terbantah II. Dengan demikian adalah tindakan yang melawan hukum apabila harta kekayaan milik Pembantah disangkut pautkan dengan Perselisihan Hubungan Industrial yang terjadi antara Terbantah I dengan Terbantah II;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerdara yang menyatakan "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian...", maka dengan demikian secara hukum, tidak ada harta milik dari orang tua yang dapat menjadi hak milik anak karena pewarisan, sebelum orang tua meninggal dunia sehingga Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak dapat melakukan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan terperkara milik Pembantah;
8. Bahwa kemudian Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Penetapan Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009 yang pada intinya menyatakan :
 - Melaksanakan sita eksekusi/pemblokiran terhadap :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama salon Merry yang terletak di Jalan Kota Bambu Selatan Nomor 32, Tomang, Jakarta Barat a/n Mie Hua Merryana;
 - b. Rekening BCA Nomor 6530062285, sejumlah Rp159.600.661,00 (seratus lima puluh sembilan juta enam ratus ribu enam ratus enam puluh satu rupiah) di Bank Central Asia (BCA) cabang Harmoni a/n Mie Hua Merryana;
 - c. Sebidang tanah dan bangunan rutnah di atasnya dengan alamat Kebun Jeruk 19 Nomor 20 RT/RW 012/09, Jakarta Barat a/n Merry Hua Merryana;
9. Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud butir a dan c di dalam Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009 adalah milik Pembantah;

Halaman 3 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Pembantah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara sangat keberatan dan sangat dirugikan atas Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009 yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan milik Pembantah tersebut;
11. Bahwa oleh karena Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dimana Pembantah tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya, tidak pernah meniaminkan haknya atas tanah dan bangunan terperkara dan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk mengalihkan maupun menjaminkan tanah dan bangunan terperkara tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memutuskan dalam putusan provisi untuk menanggukhan pelaksanaan Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009;
12. Bahwa oleh karena Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dimana Pembantah tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya, tidak pernah menjaminkan haknya atas tanah dan bangunan terperkara dan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk mengalihkan maupun menjaminkan tanah dan bangunan terperkara tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap atas Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009;
13. Bahwa oleh karena Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan terperkara dimana Pembantah tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya tidak pernah meniaminkan haknya atas tanah dan bangunan terperkara dan tidak pernah memberikan kuasa kepada pihak manapun untuk mengalihkan maupun menjaminkan tanah dan bangunan terperkara tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengangkat dan mencabut sita eksekusi dan lelang/penjualan di muka umum atas tanah dan bangunan terperkara milik Pembantah;

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

Halaman 4 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

Dalam provisi :

1. Mengabulkan permohonan provisi Pembantah;
2. Menangguhkan pelaksanaan Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009;

Dalam Pokok Perkara Primair

1. Menerima dan mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang beriktikad baik;
3. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di :
 - a. Jalan Kota Bambu Selatan Nomor 32, Tomang, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Flak Guna Bangunan Nomor 492, tanggal 28 Oktober 1988, dengan Surat Ukur Nomor 077/4236/1987, tertanggal 8 Oktober 1988 seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), atas nama Pembantah;
 - b. Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20, RT/RW012/009, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 yang dibuat oleh dan di hadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., pengganti Haji Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta tertanggal 6 Agustus 1994, seluas kurang lebih 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), yang terdaftar atas nama Pembantah;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007.EKS, tertanggal 13 November 2009 sebatas untuk tanah dan bangunan milik Pembantah yang terletak di:
 - a. Jalan Kota Bambu Selatan Nomor 32, Tomang, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492, tanggal 28 Oktober 1988, dengan Surat Ukur Nomor 077/4236/1987, tertanggal 8 Oktober 1988 seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) atas nama Pembantah;
 - b. Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20, RT/RW012/009, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 yang dibuat oleh dan di hadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., pengganti Haji Abdul Kadir Usman, Notark di Jakarta tertanggal 6 Agustus 1994, seluas kurang lebih 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), yang terdaftar atas nama Pembantah;

Halaman 5 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

5. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat dan mencabut sita eksekusi dan lelang/penjualan di muka umum atas tanah dan bangunan yang terletak di:
 - a. Jalan Kota Bambu Selatan Nomor 32, Tomang, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492, tanggal 28 Oktober 1988, dengan Surat Ukur Nomor 077/4236/1987, tertanggal 8 Oktober 1988 seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), atas nama Pembantah;
 - b. Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20, RT/RW012/009, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 52 yang dibuat oleh dan di hadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., pengganti Haji Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta tertanggal 6 Agustus 1994, seluas kurang lebih 48 m² (empat puluh delapan meter persegi), yang terdaftar atas nama Pembantah;
6. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II, membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Terbantah I

Dalam Eksepsi

Bahwa Bantahan Pembantah telah salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melainkan Kewenangan Mengadili adalah Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) atau disebut juga kompetensi absolut, namun Pembantah pernah mengajukan gugatan perlawanan melalui Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) dan telah diputus pada hari Selasa tanggal 9 Maret 2010 pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*niet onyaankelijke veermard*);
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perlawanan dari Pelawan ;

Halaman 6 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini dibacakan sebesar Rp447.000,00 (empat ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Gugatan pembantah adalah *nebis in idem*;

Bahwa gugatan bantahan dari Pembantah adalah *nebis in idem* karena pernah disidangkan di Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) jadi dalam hal ini perkara yang sama tidak bisa diajukan kedua kalinya dalam pokok perkara yang sama pihak Pembantah.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 175/PDT.BTH/2010/PN.JKT.PST tanggal 27 Oktober 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi dari Pembantah.

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Terbantah I

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Hubungan Industri pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007/Eks tertanggal 13 November 2009 tetap berkekuatan hukum;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang di anggarkan sebesar Rp454.000,00 (empat ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 515/PDT/2013/PT.DKI tanggal 5 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 23 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 119/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.JKT.PST. Jo. Nomor 175/PDT.Bth/2010/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Oktober 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbantah pada tanggal 21 November 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terbantah/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1. Memperhatikan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana kutipan sebagai berikut "Pengadilan tinggi dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* karena pertimbangan tersebut dipandang sudah tepat dan benar serta diambil alih sebagai pertimbangan pengadilan tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini". Maka Pemohon kasasi dalam uraian alasan hukum permohonan akan menganalisa penerapan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* yang ditempatkan/diposisikan sebagai pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang selanjutnya disebut *Judex Facti*.

Berdasar pada uraian pertimbangan hukum *Judex Facti* maka dapat ditarik kesimpulan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam memeriksa dan menjatuhkan putusan perkara *a quo*;

Kesalahan *Judex Facti* tersebut adalah :

1. Kesalahan dalam menerapkan hukum tentang penilaian tidak sahnya perbuatan hukum perdata (hibah) berdasarkan waktu hibah dilakukan, bukan berdasarkan syarat-syarat sahnya hibah, apakah para pihak berhak melakukan perbuatan hukum perdata berupa hibah sebagaimana ketentuan undang-undang atau hukum yang berlaku;
2. Kesalahan dalam menentukan waktu, kapan seseorang bisa dianggap secara hukum mengetahui adanya putusan atau permohonan eksekusi dan pengadilan, *Judex Facti* lalai bahwa bukti pemberitahuan adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan adalah bukti lahirnya hak dan berakhirnya hak untuk upaya hukum;

3. Kesalahan dalam menerapkan hukum tentang kapan peralihan hak dalam jual beli atas tanah dan bangunan itu terjadi, apakah sejak akta jual beli ditandatangani atau sejak sertifikat diterbitkan?;
4. Kesalahan dalam menentukan siapa pejabat pembuat akta tanah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan pada tahun 1994 dan sebetulnya?;
5. Bahwa penjelasan tentang kesalahan *Judex Facti* sebagaimana 4 poin di atas adalah sebagai berikut :

Ad.1. Kesalahan dalam menerapkan hukum tentang penikian tidak sahnya perbuatan hukum perdata (hibah) berdasarkan waktu hibah dilakukan, bukan berdasarkan syarat-syarat sahnya hibah, apakah para pihak berhak melakukan perbuatan hukum perdata berupa hibah sebagaimana ketentuan undang-undang atau hukum yang berlaku?;

- 1) Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yakni KUHPerdato berkaitan dengan ketentuan hibah, salah dalam menilai tentang sah tidaknya hibah yang dilakukan oleh Terbantah II/Termohon kasasi II kepada Pemohon Kasasi/Pembantah. Bahwa *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusan tidak berdasarkan hukum yang berlaku, melainkan berdasarkan asumsi semata, bahkan keputusan diambil tidak berdasarkan hukum atau telah salah dalam menerapkan hukum;
- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan KUHPerdato ditegaskan perihal hibah adalah sebagai berikut : Bahwa hibah diatur dalam Pasal 1666-Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato"). Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 KUHPerdato, yaitu suatu persetujuan dengan mana seorang Penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui Penghibahan-Penghibahan antara orang-orang yang masih hidup;
- 3) Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dan buku ke satu KUHPerdato (Pasal 1677 KUHPerdato);

Halaman 9 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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)



- 4) Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris (Pasal 1682 KUHPerdara);
- 5) Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari Penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 KUHPerdara);
- 6) Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 KUHPerdara);
- 7) Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ("PP 24/1997"), bagi mereka yang tunduk kepada KUHPerdara, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris sebagaimana yang kami sebutkan di atas. Namun, setelah lahirnya PP 24/1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT");
- 8) Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997: "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";
- 9) Kemudian, berdasarkan Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997, pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
- 10) Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hibah telah dengan jelas diatur tentang syarat-syarat hibah agar perbuatan hukum hibah bisa dinyatakan benar, sah dan mengikat secara hukum, oleh karenanya sepanjang tata cara hibah tersebut dijalankan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku maka tidak ada alasan lain yang bisa membatalkan hibah tersebut;
- 11) Berdasarkan hal itu pula maka proses hibah dari Termohon II/Terbantah II kepada Pembantah/Pemohon Kasasi adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar dan sah, oleh karenanya Pemohon/Pembantah adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan HGB Nomor 492 Jalan Kota Bambu Raya Nomor 32 sebagaimana Akta Hibah tanggal 18 Juni 2009 Nomor 04/2009 (Vide Bukti P-1 dan P-4);

- 12) Berdasarkan hal itu pula, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan hibah yang dilakukan oleh Terbantah II kepada Pembantah adalah hibah yang tidak benar dan tidak sah, karena bertujuan untuk menghindar dari tuntutan atau eksekusi putusan MARI atas objek yang dihibahkan tersebut adalah salah, pertimbangan hukum yang tanpa dasar dan menyalahi hukum, karena kesimpulan itu diambil bukan berdasarkan hukum yang berlaku tentang syarat sahnya hibah tapi berdasarkan asumsi yang melanggar hukum;

Ad.2. Kesalahan dalam menentukan waktu, kapan seseorang bisa dianggap secara hukum mengetahui adanya putusan atau permohonan eksekusi dan pengadilan, *Judex Facti* lalai bahwa bukti pemberitahuan adanya putusan adalah bukti lahirnya hak dan berakhirnya hak untuk upaya hukum;

- 1) Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menjadi dasar asumsi bahwa Terbantah II melakukan hibah tanah dan bangunan kepada Pembantah/Pemohon kasasi adalah adanya rentang waktu antara tanggal dijatuhkannya putusan Peninjauan Kembali, tanggal diajukannya permohonan eksekusi oleh Terbantah I dan tanggal dilaksanakannya hibah atas tanah dan bangunan objek eksekusi dimaksud oleh Terbantah II kepada Pembantah;
- 2) Bahwa *Judex Facti* keliru dalam melihat rentang waktu tersebut yang pada akhirnya menjadi dasar asumsi yang salah, karena seharusnya para pihak dalam perkara dianggap tahu adanya perkara adalah sejak adanya surat tanda terima pemberitahuan adanya putusan secara resmi, ataupun adanya surat pemberitahuan permohonan eksekusi yang secara *verbal pro justitia*;
- 3) *Judex Facti* menentukan kapan para pihak dianggap tahu adanya perkara hanya berdasarkan rentetean waktu semata tanpa bukti adanya surat tanda terima maka justru akan menimbulkan ketidakadilan hukum bagi para pihak tentang hak para pihak untuk melakukan pembelaan, maupun hak para pihak melakukan

Halaman 11 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum perdata sepanjang hak tersebut belum secara jelas dinyatakan dicabut atau menjadi hak dan tanggung jawab pihak lain;

4) Itulah hemat kami yang sesungguhnya dimaksud dengan adanya kewajiban hukum pembacaan putusan dimuka umum, pengumuman sebagai bagian penegasan telah adanya ketetapan hukum yang berlaku;

5) Dalam praktek hukum juga diatur, misalnya hak untuk mengajukan kasasi bagi pihak yang tidak hadir dalam persidangan, yakni 14 hari sejak menerima pemberitahuan putusan, artinya bukti formal adanya pemberitahuan putusan adalah bukti kapan hak untuk menyatakan kasasi itu lahir dan kapan hak untuk menyatakan kasasi itu berakhir;

6) Oleh karenanya kesimpulan Hakim yang mengasumsikan perbuatan hukum hibah dilakukan sebagai upaya menghindar dan eksekusi setelah adanya putusan peninjauan kembali dan permohonan eksekusi semata tanpa adanya bukti kapan Pembantah dan Terbantah II mengetahui adanya putusan peninjauan kembali dan permohonan eksekusi adalah kesimpulan yang salah menurut hukum dan praktek peradilan yang terjadi selama ini;

7) Karena pada faktanya pula selain tindakan hukum hibah dari Terbantah II kepada Pembantah adalah perbuatan hukum murni peralihan hak sebagaimana telah didalilkan dalam bantahan, pula Terbantah II barn mengetahui adanya ekeskusi setelah menerima surat penetapan eksekusi dan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 041/2007/EKS tertanggal 13 November 2009 yang diterima oleh Terbantah II pada tanggal 24 November 2009 sementara Hibah telah dilakukan pada 18 Juni 2009 sebagaimana akta hibah, atau hibah telah dilakukan 6 (enam) bulan sebelum adanya penetapan eksekusi;

Ad.3. Kesalahan dalam menerapkan hukum tentang kapan peralihan hak dalam jual beli atas tanah dan bangunan itu terjadi, apakah sejak akta jual beli ditandatangani atau sejak sertifikat diterbitkan?

1) Bahwa secara hukum sebagai teori hukum tentang pertanahan menyatakan bahwa peralihan hak atau pemindahan hak adalah

Halaman 12 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.

- 2) Bahwa yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dan pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.
- 3) Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara :
 - a. Jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
 - b. Pemasukkan dalam perusahaan atau *inbreng*.
 - c. Tukar-menukar. Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.
 - d. Hibah. Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
 - e. Hibah wasiat (*legaat*). Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia;
- 4) Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si

Halaman 13 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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)



penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai;

- 5) Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dan pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian;
- 6) Konsekuensi dan syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah;
- 7) Berdasarkan keterangan tersebut, menegaskan bahwa peralihan hak sudah terjadi sejak akta jual beli atas tanah ditandatangani oleh para pihak dan pembayaran secara tunai telah dilakukan. Bukan berdasarkan pada saat keluarnya sertifikat tanah. Oleh karenanya akta jual beli sudah bisa menjadi alat bukti kepemilikan hak dan ganti rugi atas kehilangan haknya pada tanah tersebut bagi pemiliknya. Itulah yang selama ini terjadi dalam praktek hukum yang lazim;
- 8) Sedangkan sertifikat hanyalah alat bukti yang kuat, artinya lebih kuat dari akta jual beli dan dasar dan keluarnya setilicat adalah akta jual beli atau akta peralihan hak tersebut, oleh karenanya kepemilikan pada prakteknya bisa didasarkan pada sertifikat sebagai bukti yang kuat, akta jual beli atau bahkan girik, letter C atau lainnya sesuai pengakuan hukum adat;
- 9) Berdasarkan hal tersebut maka pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon/Pembantah bukan sebagai pemilik karena tidak memiliki sertifikat tanah dan hanya memiliki akta jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli semata pada tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20 RT/RW. 012/009 Kelurahan Maphar, Kecamatan Tamansari Jakarta Barat adalah kesimpulan hukum yang salah, dan melanggar hukum yang berlaku, oleh karena sudah sepatutnya dibatalkan;

Ad.4. Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan pada tahun 1994 dan sebehunnya?

- 1) Embrio lahirnya PPAT tidak terlepas dengan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang dirumuskan dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
- 2) Sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut oleh pemerintah dikeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana melalui PP ini mulai diatur peran PPAT yang dirumuskan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak barn atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;
- 3) Menteri Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 telah menunjuk pejabat-pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961. Orang-orang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :
 1. Pasal 3 ayat (1) PMA Nomor 10 Tahun 1961 mengatakan, yang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :
 - a. Notaris;
 - b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;

Halaman 15 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria;
2. Pasal 5 PMA Nomor 10 Tahun 1961 mengatakan bahwa :
 - a. Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi Pejabat Sementara dari kecamatan itu;
 - b. Ketentuan pada ayat (1) Pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan;
 - c. Jika untuk kecamatan yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi kepala dan kecamatan itu. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tidak merumuskan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
 - c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu;
 - d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;

Halaman 16 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;

Dari peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa ketentuan tentang Pejabat Pembuat Akta tanah sebagai Pejabat umum baru ada pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, dan sebelumnya tidak pernah secara tegas dan jelas siapa-siapa yang menjadi pejabat pembuat akta tanah;

Oleh karena itu, ketika transaksi jual beli atas tanah dengan akta notaris pada tahun 1994 atau sebelum tahun 1996 (setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) akta notaris adalah akta pejabat pembuat kata tanah sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961;

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan Pemohon Kasasi/Pembantah adalah pemilik sah dari tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Jeruk XIX Nomor 20 RT/RW. 012/009 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka secara jelas dan tegas putusan *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam memeriksa dan menjatuhkan putusan perkara *a quo* oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi dan Majelis Hakim Kasasi mengadili sendiri perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 17 Oktober 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut sifatnya pengulangan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa lagi pula 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 sebagaimana 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, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ernny tersebut harus ditolak;

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 tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ERNNY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2015 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Halaman 18 dari 19 hal. Put Nomor 696 K/PDT/2015

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

Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP. 196103131988031003