



**P U T U S A N**  
Nomor 3079 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ANTONIUS HADI TJAHYONO**;
2. **MEGA STEVA YULIANA**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada HEA. Zaenal Marzuki, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sumatera, Nomor 86 A, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding;

**L a w a n**

**MOCHAMMAD HASAN YUNUS**, bertempat tinggal di Jalan Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Patemon, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyatna, S.H., M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan Semeru XX/Z-11, Jember Permai I, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding;

**D a n**

**GUNAWAN GANDA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Kartini Nomor 18, Kelurahan Kapatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat Konvensi juga Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding dan

*Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat Konvensi juga Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jember, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, pada tanggal 1 Maret 2013, telah terjadi hubungan hukum berupa Jual Beli atas sebuah/sebidang bangunan rumah antara Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai Pembeli dengan Tergugat I bersama dan/atau atas persetujuan Tergugat II sebagai pemilik, yang dalam hal ini diwakili oleh Turut Tergugat sebagai Penerima Kuasa Menjual bertindak sebagai Penjual (Penerima Kuasa Menjual dari Para Tergugat) berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 19 September 2012, Nomor 21., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Fathur Rahman, S.H., Notaris di Jember, yang tertuang dalam Akta Jual Beli (PPAT) tertanggal 1 Maret 2013, Nomor 41/Arjasa/JB/III2013., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris PPAT Aiman Wahidin, S.H., M.Kn., Notaris di Jember;
2. Bahwa, barang yang menjadi objek dalam hubungan jual beli sebagaimana diuraikan dalam angka 1 (satu) tersebut di atas, adalah berupa sebidang bangunan rumah dengan ukuran  $\pm (8 \times 15)$  m yang berdiri di atas Tanah seluas  $\pm 195 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh lima meter persegi), sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 11 Desa Arjasa., tertanggal 1 Maret 1985, Gambar Situasi Nomor 178/1985., Tanggal 11 Februari 1985, atas nama Mochammad Hasan Yunus, terletak di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:  
Utara : Tanah P. Ahmad;  
Timur : Tanah Negara/Lapangan;  
Selatan : Gang/Jalan Desa;  
Barat : Selokan, Jalan Raya Arjasa;  
Selanjutnya disebut dengan objek sengketa;
3. Bahwa, setelah terjadinya jual beli atas objek sengketa oleh Penggugat dari Tergugat I (diwakili oleh Turut Tergugat sebagai Penerima Kuasa Menjual) tersebut, Penggugat sebagai pemilik atas objek sengketa sejak saat itu (1 Maret 2013) bermaksud untuk menguasai dan/atau menempati objek sengketa, akan tetapi oleh karena atas permintaan Para Tergugat untuk sementara waktu sampai Para Tergugat tersebut mendapatkan tempat tinggal baru, maka Para Tergugat tersebut meminta kepada Penggugat akan mengosongkan objek sengketa tersebut dalam batas waktu paling akhir sampai dengan tanggal 20 Maret 2013, akan tetapi sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak dapat menguasai dan menempati objek sengketa,

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014



hal ini dikarenakan objek sengketa tersebut dalam penguasaan dan masih ditempati oleh Para Tergugat beserta orang tuanya, sehingga oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat beserta orang tuanya adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, baik *materiil* maupun *immateriil*;

4. Bahwa, oleh karena Turut Tergugat dalam perkara ini bertindak sebagai Penerima Kuasa Menjual dari Para Tergugat dan bertindak sebagai Penjual atas objek sengketa, berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 19 September 2012, Nomor 21., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Fathur Rahman, S.H., Notaris di Jember, maka secara yuridis Surat Kuasa Menjual tersebut di atas adalah sah dan mengikat, sehingga tindakan Turut Tergugat sebagai Pihak Penjual atas objek sengketa kepada Penggugat adalah sah dan dibenarkan menurut peraturan-perundangan yang berlaku;
5. Bahwa, sebelum gugatan Penggugat ini diajukan, Penggugat telah berusaha secara baik-baik meminta kepada Para Tergugat agar segera mengosongkan objek sengketa, karena objek sengketa tersebut akan Penggugat gunakan sebagai tempat usaha. Akan tetapi upaya Penggugat tersebut tidak pernah dihiraukan oleh Para Tergugat, sehingga terhadap hal yang sedemikian ini telah Nampak jika Para Tergugat tidak menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikannya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;
6. Bahwa, oleh karena penguasaan objek sengketa yang dilakukan Para Tergugat beserta orang tuanya atau siapa saja yang merasa mempunyai hak mendapatkannya, merupakan perbuatan melawan hukum, maka kepada Para Tergugat beserta orang tuanya atau siapa saja yang menguasai diwajibkan untuk mengosongkan selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara baik tanpa beban dan tanggungan dalam bentuk apapun dan apabila perlu dapat dilakukan upaya paksa dengan mohon bantuan aParat kepolisian yang berwenang;
7. Bahwa, untuk menjamin objek sengketa tersebut agar tidak dipindahtangankan (dijual/disewakan dan/atau digadaikan) kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*/CB) atas objek sengketa;
8. Bahwa, apabila Para Tergugat lalai dalam menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, atau Para Tergugat lalai dalam membayar ganti rugi secara *materiil* maupun *Immateriil*, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dikenakan secara tanggung renteng untuk membayar



keterlambatan (*dwangsoom*) yang setiap harinya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini Penggugat ajukan, sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa dan membayar lunas ganti kerugian kepada Penggugat;

9. Bahwa, apabila Para Tergugat mengalihkan hak penguasaan atas objek sengketa, baik berupa jual-beli, sewa-menyewa ataupun berupa hak gadai kepada orang lain, baik berupa surat-surat ataupun berupa akta lainnya agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, serta haruslah dibatalkan dan/atau dinyatakan batal demi hukum;
10. Bahwa, oleh karena Turut Tergugat dalam perkara ini bertindak sebagai penerima kuasa menjual dari Para Tergugat dan bertindak sebagai Penjual atas objek sengketa, berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 19 September 2012, Nomor 21., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Fathur Rahman, S.H., Notaris di Jember, maka dalam perkara *a quo* haruslah diikutsertakan sebagai pihak Turut Tergugat yang harus tunduk pada putusan dalam perkara ini;
11. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat menurut hukum (bukti *otentik*), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan untuk menjalankan terlebih dahulu isi putusan dalam perkara ini sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (*uit voerbaar bij voorraad/UBV*);
12. Bahwa, oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara *a quo*, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Menerima baik dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik menurut hukum;
4. Menyatakan Surat Kuasa Menjual tertanggal 19 September 2012, Nomor 21., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Fathur Rahman, S.H., Notaris di Jember adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menyatakan tindakan Turut Tergugat sebagai pihak penjual atas objek sengketa kepada Penggugat secara yuridis adalah sah;



6. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jember terhadap objek sengketa adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan bahwa penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat beserta orang tuanya adalah tidak sah menurut hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara bersama-sama untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara baik dan sukarela dalam keadaan kosong tanpa beban dan jaminan apapun, dan apabila perlu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan (*dwangsoom*) atas pengosongan objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak gugatan ini Penggugat ajukan sampai Para Tergugat menyerahkan objek sengketa dan membayar lunas ganti kerugian kepada Penggugat;
10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *banding*, *kasasi* ataupun *verzet* serta upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;

Subsidiar:

- Apabila Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat menggugat Para Tergugat pada dasarnya tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat, sebab Penggugat tidak mempunyai kaitan hukum secara yuridis dengan Tergugat lebih-lebih kemudian lalu ada transaksi jual beli terhadap hak kepemilikan rumah milik Para Tergugat, justru disinilah Pengadilan jangan terkecoh dengan ulah Penggugat yang melakukan gugatan ke Pengadilan, sebab Penggugat ternyata telah mempunyai iktikad tidak baik dan tipu muslihat mengelabui dan menipu kakak Para Tergugat, yang mana ternyata Tergugat yang pura-pura pinjam sertipikat kepada kakak Tergugat Nama Untung Wijaya dengan maksud untuk memberi pinjaman



uang sebagai jaminan adalah palsu dan bohong tidak taunya, sebab Para Tergugat meminjam sertipikat miliknya kepada kakanya katanya untuk *take over* dari pinjaman Bank CNB Jember dipindahkan kepada pinjaman pribadi Penggugat (Yunus), dan ini dibuktikan oleh Tergugat disuruh datang ke Kantor Notaris Fahturahman, S.H., dimana pada waktu itu katanya Para Tergugat disuruh tanda tangan perjanjian pinjam uang *take over*, setelah Tergugat I datang di Kantor Notaris Fahturahman, selagi nunggu diruang tunggu tamu lalu Tergugat I didatangi oleh Pegawainya Notaris yang kemudian menyodori blangko kosongon untuk ditandatangani, karena Tergugat awam, hukum dan tidak mengerti lalu menandatangani tanpa membacanya blangko kosongon tersebut, karena Tergugat I beranggapan akan mendapat pinjaman uang dari *take over* dipindahkannya Sertipikat dari Bank CNB ke pribadi Penggugat, begitu juga Tergugat II didatangi ke rumah Para Tergugat oleh pegawai Notaris Fahturahman, S.H., dengan pula membawa, blangko kosongon untuk dimintakan tanda tangan kepada Tergugat II, oleh karena Tergugat II juga seperti Tergugat I selaku orang awam dan tidak mengerti dikirain menandatangani pejanjian pinjam uang *take over* (pemindahan pinjaman) lalu Tergugat II menandatangani juga blangko kosongon tersebut, karena pula Para, Tergugat beranggapan Notaris Fahturahman, S.H., dengan Penggugat yang masih saudara beriktikad baik, ternyata justru beliau telah berbuat menipu dan membohonginya kepada Para Tergugat dengan mengelabui kakak Para Tergugat, oleh karena gugatan Penggugat dilakukan dengan cara tidak baik dan tipu muslihat sepatutnya gugatan ini ditolak dan tidak patut untuk diperiksa;

2. Bahwa gugatan Para Penggugat dalil-dalilnya cacat hukum sebab gugatan diajukan berdasarkan adanya traksaksi jual beli, pemberian kuasa Tergugat kepada Gunawan (Turut Tergugat) secara tipu muslihat, padahal Para Tergugat dengan Turut Tergugat (Gunawan) kenal saja tidak kok malah mau memberi kuasa, hal itu sudah tidak masuk akal, sebab Para Tergugat tidak pernah punya kaitan dan berhubungan hukum dengan Turut Tergugat dalam bentuk apapun bahkan juga kepada Penggugat tidak mempunyai kaitan hukum, dan andai kata kemudian justru muncul surat kuasa menjual kepada Turut Tergugat (Gunawan) dalam hal ini kuasa tersebut sudah jelas direkayasa oleh Notaris Fahturahman yang bekerja sama dengan Penggugat, sebab Para Tergugat bersama kakaknya nama Untung Wijaya tidak pernah memberikan Sertipikat Hak Miliknya kepada Turut Tergugat (Gunawan), yang jelas perbuatan pemberian kuasa ini adalah setingan dan rekayasa dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dengan sengaja ingin memiliki dan menguasai tanah rumah toko milik Para Tergugat secara melawan hak dan melawan hukum dengan bukti Para Tergugat I disuruh datang ke Kantor Notaris Fahturahman, S.H., waktu nyampai di Kantornya setelah menunggu diruang tunggu lalu didatangi oleh pegawai Kantor Notaris Fahturahman, S.H., yang kemudian disuruh menandatangani blangko kosongan yang katanya blangko perjanjian pinjaman uang untuk *take over* dan tidak pernah berhadapan dengan Notaris Fahturahman sama sekali, termasuk Tergugat II sebagai isteri dari Tergugat I yang didatangi dirumahnya juga oleh pegawai Notaris disodori blangko kosongan juga disuruh tanda tangan yang alasannya sama dengan waktu Tergugat I menandatangani blangko kosongan tersebut sehingga oleh karenanya jika blangko kosongan yang tadinya ditandatangani oleh Para Tergugat justru menjadi surat kuasa menjual tulisannya, ini sudah jelas penyalahgunaan terhadap tanda tangan Para Tergugat dan penggunaan blangko kosong yang tadinya ditandatangani oleh Para Tergugat, untuk itu maka dalam hal ini kuasa menjual yang dipegang oleh Turut Tergugat (Gunawan) adalah cacat hukum dan tidak sah, serta Tergugat akan menuntut ke pihak Kepolisian untuk melaporkan Penggugat sebagai pelaku penyalahgunaan dan menggunakan surat kuasa dengan keterangan palsu;

3. Bahwa tanah objek sengketa, batas-batasnya salah dan kabur sebab apa yang ditetapkan dalam dalil-dalil gugatan yang benar, adalah sebagai berikut batas-batasnya:

Utara : Tanah P. Achmad;  
Timur : Tanah halaman bukan lapangan;  
Selatan : Gang masuk halaman rumah kampung;  
Barat : Selokan lalu Jalan Raya;

Oleh karena gugatan batas-batas tanah objek sengketa, tidak sesuai dengan kenyataan, maka sudah selayaknya gugatan tidak dapat diperiksa dan dilaksanakan karena tidak jelas dan kabur mengenai batas-batas penyebutannya;

4. Bahwa subjek hukum dari Tergugat adalah tidak lengkap dan tidak sempurna, sebab andai kata perjanjian itu dibuat dengan cara benar dan tidak ada unsur penipuan dan kekhilapan tentunya pembuatan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris Fahtur Rahman dan Akta Jual Beli yang dilakukan di Notaris Aiman Wahidin, S.H.,S.Kn., seharusnya juga dijadikan sebagai pihak Tergugat karena sebagai pihak yang bertanggung jawab sebab, tidak adanya realisasi penyerahan objek jual beli, karena semua

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



perjanjian, baik yang berupa surat kuasa menjual maupun akta jual beli telah dibuat secara abal-abal, setingan dan rekayasa, pura-pura, padahal perbuatan perjanjian itu semua adalah akal-akalan saja dan tidak sesuai dengan kenyataannya, sebab sudah tidak masuk akal seorang membeli tanah dan rumah lalu tanah serta rumahnya tidak diserahkan, kemudian pembeli (Penggugat) tidak marah-marah atau mencak ini sudah bohong bin bohong ini sudah akal-akalan dari Penggugat, bahkan diakui sendiri kalau di dalam rumah objek sengketa ada tinggal orang tua Para Tergugat juga tidak dijadikan Turut Tergugat, dalam hal ini sudah jelas dalil-dalil gugatan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak bisa dipungkiri secara formil gugatan Penggugat selayaknya tidak bisa diperiksa dan dilaksanakan proses sidangnya, karena kurangnya subjek hukum dalam gugatan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa antara Para Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tidak pernah punyai kaitan hukum sama sekali awal mulanya dimana diantara keduanya adalah bertetangga rumah di Desa Patemon;
2. Bahwa mengingat rasa iba dan kasian melihat kakak kandung dari Tergugat II nama Untung Wijaya, merasa kesulitan yang konon katanya mau meminjam modal tambahan usaha, namun tidak mempunyai jaminan sementara yang mau meminjam ada yaitu tetangganya, sendiri nama Yunus (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), lalu Para Penggugat Rekonvensi menjawab syukur kalau ada yang meminjaminya, lalu kemudian Para Penggugat Rekonvensi sertanya lagi kepada kakaknya, pinjaman itu berupa pinjaman apa modelnya, lalu dijawab oleh kakaknya kalau pinjaman itu bersifat pinjaman pribadi Tergugat Rekonvensi dengan bunga 10% dipotong dahulu, lalu Para Penggugat bertanya lagi bagaimana jika jaminan yang mau dipinjam kakak Untung Wijaya oleh Para Penggugat Rekonvensi sedang dijamin di Bank CNB Jember dengan kredit Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah), jawaban Kakaknya pada waktu itu menyatakan tidak apa-apa nanti akan ditebus dahulu oleh Yunus (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang kemudian nanti akan diberi tambahan hutang setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi keluar dari Bank CNB;
3. Bahwa setelah Para Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan hutangnya dengan Bank CNB membayar lunas kriditnya, lalu kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 11., milik Para Penggugat Rekonvensi kemudian sertipikat tersebut diserahkan kepada kakaknya, lalu kemudian Para Penggugat



Rekonvensi bertanya lagi, bagaimana jika dalam mendapat pinjaman dari Yunus (Para Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) Para Penggugat Rekonvensi numpang nunut ngampung utangnya sedikit aja, lalu dijawab oleh kakaknya ya tidak apa-apa nanti tak kasih sebagian pinjaman, lalu Para Penggugat Rekonvensi juga sempat bertanya kepada Tergugat Rekonvensi beliau juga menyatakan demikian akan diberi tambahan utang *take over* nantinya, asalkan Para Penggugat mau membuat perjanjian di Notaris nantinya;

4. Bahwa, atas kesepakatan tersebut kemudian persis tanggal 19 September 2012 lalu, Para Penggugat Rekonvensi disuruh datang ke Kantor Notaris Fathur Rahman di Jember, setelah sampai di Kantornya Notaris Fathur Rahman tersebut kemudian sedang duduk diruang tunggu tamu, lalu kemudian datang seorang pegawai Notaris menyodorkan blangko kosongan untuk supaya ditandatangani blangko tersebut, lalu Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I yang datang pada waktu itu, lalu kemudian bertanya kepada pegawai Notaris tersebut, ini tanda tangan perjanjian apa kok blangkonya kosongan tidak ada tulisannya, pegawai tersebut menjawab surat perjanjian pinjam uang ke Yunus (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) katanya kemudian karena bilangannya seperti itu, lalu dengan blangko kosongan tersebut Para Penggugat Rekonvensi terus menandatangani blangko tersebut, dimana pada waktu waktu itu dibenak pikiran Para Penggugat setelah menandatangani blangko kosongan tersebut bisa ditunggu mungkin pinjaman bisa cair sekarang juga, ternyata disuruh menunggu oleh Yunus (Tergugat Rekonvensi) hingga sampai sekarang ini, bahkan malah justru tanda tangan di blangko kosongan tersebut telah disalahgunakan tanda tangan dengan dibelokan menjadi surat kuasa untuk menjual tanah dan rumah toko milik Para Penggugat Rekonvensi, atas perbuatan setingan dan rekayasa ini, maka Para Penggugat Rekonvensi apapun alasannya tetap, akan menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam hal ini Yunus yang telah melakukan perbuatan melawan hukum serta, melanggar hak dengan cara penipuan dan penyalahgunaan tanda tangan Para Penggugat Rekonvensi baik secara perdata maupun pidana, karena telah merugikan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi, baik secara *materiil* maupun moril (*immateriil*). Dimana kalau dikalkulasi;
- Kerugian *Materiil* sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dari harga jual rumahnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian *Immateriil* (moril) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mempermalukan Para Penggugat Rekonvensi dengan tersiarnya Para Penggugat dikabarkan telah mempunyai hutang kepadanya padahal tidak, sebab Para Penggugat sepeserpun tidak pernah punya hutang kepada Yunus (Tergugat Rekonvensi), yang punya hutang adalah kakaknya;
- 5. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi (Yunus) yang telah menyalahgunakan kepercayaan tanda tangan Para Penggugat Rekonvensi di blangko kosongan di Kantor Notaris Fathur Rahman, yang kemudian tanda tangannya tersebut dimanfaatkan justru dibuat Surat Kuasa Menjual, padahal aslinya tanda tangan Para Penggugat Rekonvensi digunakan sebagai Surat Perjanjian Hutang Secara *Take Over*, oleh karena surat perjanjian yang diselewengkan dari perjanjian justru ke surat kuasa menjual, jelas dalam hal ini perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyalahgunakan tanda tangannya Para Penggugat Rekonvensi adalah mohon dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku surat-suratnya, serta menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan Gunawan (Turut Tergugat) melalui surat kuasa, setingan dan rekayasa yang dibuat di Kantor Notaris Fathur Rahman adalah tidak sah dan cacat hukum, oleh karenanya mohon dinyatakan tidak berlaku lagi termasuk perubahan pada, sertifikat yang katanya sudah berubah nama kepada Tergugat Rekonvensi, atau setidaknya mohon kepada pengadilan supaya menyatakan semua peralihan atau perubahan yang menyangkut Sertipikat Hak Milik Bangunan Nomor 11., milik Para Penggugat mohon dinyatakan tidak sah dan cacat hukum serta tidak berlaku surat-suratnya;
- 6. Bahwa atas kejadian ini Para Penggugat Rekonvensi sudah berusaha secara kekeluargaan untuk untuk mengembalikan hutang kakaknya dengan cara menebus secara baik sertifikatnya, namun oleh Tergugat Rekonvensi (Yunus) tidak dihiraukan hingga, sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jember, bahkan saat mediasi pertama, dilakukan pada tanggal 5 Juni 2013, waktu di muka Hakim Mediasi Ibu Hakim Sirrila, S.H., namun Tergugat Rekonvensi tidak mau untuk ditebus, yang jelas Tergugat Rekonvensi ingin memiliki dan menguasai dengan cara, tidak baik dan tipu muslihat terhadap tanah rumah toko milik Para Penggugat Rekonvensi yang kedoknya berpura-pura tidak mau ditebusnya, padahal perbuatannya adalah tidak benar itu;

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyalahgunakan tanda tangan Para Penggugat Rekonvensi dengan merubah bentuk surat perjanjian hutang *take over*/ hutang peralihan menjadi surat kuasa menjual tanah rumah dan;
3. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 19 September 2012, yang diberikan kepada Gunawan/Turut Tergugat melalui Notaris Fathur Rahman oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah karena dilakukan dengan cara kekhilapan dan penipuan oleh Tergugat Rekonvensi lebih-lebih Para Penggugat merasa tidak kenal dan tidak ada kaitan dengan Turut Tergugat, karena pemberian tambahan hutang *take over* ternyata tidak ada realisasinya;
4. Menyatakan Transaksi Jual tertanggal 1 Maret 2013, yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat adalah cacat hukum dan tidak sah, serta surat-suratnya tidak berlaku;
5. Menyatakan semua perubahan atau peralihan yang menyangkut tanah objek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor II., sepanjang tidak pernah melibatkan tanda tangannya Para Penggugat Rekonvensi secara langsung mohon dinyatakan tidak berlakunya perubahan sertipikatnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan yang meliputi:
  - Ganti rugi *materiil*, senilai harga tanah rumah dan toko sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
  - Ganti rugi *moril (Immateriil)* karena Para Penggugat Rekonvensi dipermalukan kepada masyarakat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima pembayaran hutang Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik jaminan atas hutang kakaknya Untung Wijaya sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) tanpa persyaratan apapun saja, bila tidak mau supaya dikondinasikan/dititikan melalui Pengadilan Negeri Jember;

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.G/2013/PN Jr tanggal 4 Desember 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Surat Kuasa Menjual tertanggal 19 September 2012, Nomor 21., yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Fathur Rahman, S.H., Notaris di Jember adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menyatakan tindakan Turut Tergugat sebagai pihak penjual atas objek sengketa kepada Penggugat adalah sah;
6. Menyatakan bahwa penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat secara baik dan suka rela dalam keadaan kosong tanpa beban dan jaminan apapun;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp986.000,00 (sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 187/PDT/2014/PT SBY tanggal 10 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding pada tanggal 24 Juli 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2014, diajukan

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014



permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 62/Pdt.G/2013/PN Jr *juncto* Nomor 20/Pdt.Ks/2014/PN Jr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan Turut Tergugat Konvensi juga Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding pada tanggal 20 Agustus 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 26 Agustus 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah keliru atau salah atau kurang cermat dalam pertimbangan hukumnya, karena *Judex Facti* dengan begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jember, tanpa mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya dan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi dalam proses persidangan pengadilan tingkat pertama;
2. Bahwa, fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan berdasarkan alat bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Para pihak yang bersengketa yaitu sebagai berikut:
  - a. Saksi Penggugat/Termohon Kasasi:
    1. Saksi Rahmad Hendarto menerangkan:
      - Bahwa yang menguasai objek sengketa tersebut adalah orang tua Antonius Hadi Tjahyono yang bernama Sukanto Tjahyono al. Pak Akam *vide* Putusan Pengadilan Negeri hal. 21;
      - Bahwa, saksi tahu yang menempati objek sengketa tersebut adalah Sukanto Tjahyono al. Pak Akam dan isterinya, Antonius Hadi



Tjahyono dan Steva Mega Yuliana. *vide* Putusan Pengadilan Negeri hal. 22;

2. Saksi Ahmad Ansori, menerangkan:

- Bahwa, sepengetahuan saksi yang menguasai objek sengketa tersebut orang tuanya Antonius Hadi Tjahyono yang bernama Sukanto al. Pak Akam. *vide* Putusan Pengadilan Negeri hal. 22;

b. Saksi Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi:

1. Saksi Sukirman, menerangkan:

- Bahwa, saksi tahu pemilik Ruko tersebut adalah Sukanto al. Pak Akam, sedangkan Antonius Hadi Tjahyono dan Steva Mega Yuliana, ikut bersama Sukanto (*vide* Putusan Pengadilan Negeri hal. 23);
- Bahwa, sepengetahuan saksi, Antonius Hadi, Tjahyono tinggal bersama Sukanto al. P. Akam dan Sukanto ikut melayani Toko tersebut tetapi pendengarannya sudah berkurang;

2. Saksi Sariyanto, menerangkan:

- Bahwa, sepengetahuan saksi, Sukanto alias P. Akam dan isterinya, Antonius Hadi Tjahyono dan isteri Steva Mega Yuliana menempati Ruko tersebut, karena ikut tinggal bersama Sukanto al. P. Akam dan isterinya dan Antonius Hadi Tjahyono adalah anak kandung Sukanto. *vide* Putusan Pengadilan Negeri hal. 25;

Bahwa, dari fakta persidangan tersebut, maka pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 26 pada alinea terakhir sampai hal. 27, yang menyebutkan: Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti secara saksama berkas perkara dan salinan Putusan resmi Pengadilan Negeri Jember tanggal 4 Desember 2013, Nomor 62/PDT.G/2013/PN Jr serta surat-surat lain-lainya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa, Putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut telah dipertimbangan dengan tepat dan benar menurut hukum dstnya, adalah pertimbangan yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum khususnya tentang hukum pembuktian, karena berdasarkan ketelangan saksi-saksi tersebut di atas yang secara tegas menerangkan, bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Sukanto alias P. Akam dan isterinya sedangkan Antonius Hadi Tjahyono dan isteri Steva Mega Yuliana menempati Ruko tersebut karena ikut tinggal bersama Sukanto al. P. Akam dan isterinya Antonius Hadi Tjahyono adalah anak kandung Sukanto; oleh



karena itu gugatan Penggugat Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak-pihaknya;

2. Bahwa, karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jember telah diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya, maka selanjutnya yang menjadi objek keberatan Para Pemohon Kasasi adalah pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jember, dengan uraian keberatan sebagai berikut:
3. Bahwa, Sertipikat HGB Nomor 11/Arjasa., atas objek sengketa dalam perkara *a quo* pada awalnya berada di Bank CNB Jember sebagai agunan atas pinjaman Para Pemohon Kasasi, kemudian oleh kakak Pemohon Kasasi yaitu Untung, Wijaya akan di *take over* kepada Termohon Kasasi dengan catatan ada tambahan pinjaman dari Termohon Kasasi, setelah dilunasi di Bank CNB Jember dan sertipikat keluar dan oleh Untung Wijaya diserahkan kepada Termohon Kasasi, ternyata berubah acara atas inisiatif Termohon Kasasi dialihkan dan akan digunakan sebagai jaminan atau agunan kredit kepada teman bisnis Termohon Kasasi yaitu Gunawan Ganda Wijaya yang di dalam perkara perdata Nomor 62/Pdt.G/ 2013/PN Jr disebut sebagai Turut Tergugat dan juga sekaligus sebagai pemilik Koperasi Buana Indah di Kabupaten Jember;
4. Bahwa setelah Sertipikat HGB Nomor 11/Arjasa., berada di tangan Termohon Kasasi beberapa hari kemudian Termohon Kasasi menyarankan kepada Untung Wijaya untuk menghadirkan pemilik sertipikat atau Para Pemohon Kasasi ke Kantor Notaris Fathur Rahman, S.H., guna untuk menandatangani Surat Perjanjian Akad Kredit dengan Koperasi Buana Indah, namun setelah Untung Wijaya bersama Para Pemohon Kasasi tiba di Kantor Notaris Fathur Rahman, S.H., yang ditemui oleh staf Notaris bernama Moh. Jufri yang juga masih paman Fathur Rahman, S.H., di ruang tamu dengan disodori blangko kosong untuk ditandatangani oleh Antonius Hadi Tjahyono selaku pemilik sertipikat HGB tersebut dan keesokan harinya Moh. Jufri mendatangi rumah Para Pemohon Kasasi dengan membawa blangko yang sehari sebelumnya sudah ditandatangani Antonius Hadi Tjahyono atau Para Pemohon Kasasi yang katanya masih ada kekurangan tanda tangan isteri pemilik sertipikat dengan alasan untuk persetujuan isteri, tetapi blangko tersebut tetap dalam keadaan kosong hanya ada tanda tangan Antonius Hadi Tjahyono, Para Pemohon Kasasi sempat menanyakan masalah blangko kosong Jufri menjawab ini masih akan diproses dan nanti kalau sudah selesai salinannya akan diberikan kepada Para Pemohon Kasasi



tetapi sampai terjadi perkara di Pengadilan, salinan tersebut tidak kunjung diberikan kepada Para Pemohon Kasasi;

Hal tersebut didukung dengan Keterangan Sakai I'in Handayani, yang menerangkan:

- "Bahwa, pegawainya Notaris Fathur Rahman, S.H., yang bernama: Jufri pernah datang ke Ruko (objek sengketa) untuk menemui Untung Wijaya";
- "Saksi pernah kepada Jufri (pegawainya Notaris Fathur Rahman, S.H.), ada urusan apa? lalu dijawab ya ada urusan dengan Pak Untung, setelah 1 (satu) minggu, Pak Jufri datang lagi, kemudian bertemu Pak Untung Wijaya dan Antonius Hadi Wijaya". vide Putusan Pengadilan Negeri halaman 26 dan 27;

5. Bahwa, Sertipikat HGB Nomor 11/Arjasa., dibalik ke atas nama Mohammad Hasan Yunus atau Termohon Kasasi melalui proses Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Aiman Wahidin, S.H., M.Kn., yang menggunakan Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tertanggal 19 September 2012, yang dibuat oleh Notaris Fathur Rahman, S.H., padahal Pemberi Kuasa atau Para Pemohon Kasasi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Penerima Kuasa, apalagi menghadap secara bersama-sama di hadapan Notaris Fathur Rahman, S.H.; Sehingga terbitnya Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tertanggal 19 September 2012, merupakan hasil perbuatan, rekayasa Notaris Fathur Rahman, S.H.;

bahwa, Notaris Fathur Rahman, S.H., telah beberapa kali dipanggil oleh Majelis Hakim untuk didengan keterangan sebagai saksi dipersidangan, untuk menerangkan tentang proses terbitnya Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tertanggal 19 September 2012 (P.3), akan tetapi Notaris Fathur Rahman, S.H., tidak pernah datang/menghadap di persidangan (tidak mengindahkan surat panggilan Majelis Hakim). Hal ini merupakan fakta hukum sekaligus membuktikan, bahwa yang ditandatangani oleh Antonius Hadi Tjahyono/Pemohon Kasasi adalah blangko kosong atau kertas kosong yang disuruh oleh orang yang bernama Moh. Jufri Staf Notaris Fathur Rahman, S.H., keesokan harinya Moh. Jufri mendatangi rumah Para Pemohon Kasasi dengan membawa blangko tersebut untuk minta persetujuan isteri/Steva Mega Yuliana agar menandatangani blanko kosong tersebut. Jadi tegasnya Steva Mega Yuliana tidak pernah menghadap ke Notaris Fathur Rahman, S.H., dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual (P.3), sehingga pembuatan dan penerbitan bukti P.3 tersebut melanggar/



bertentangan dengan Pasal 39 dan Pasal 40, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Bahwa, dari perbuatan tersebut, jelas Notaris Fathur Rahman, S.H., telah melanggar Pasal 38 (1), PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), 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". Sedangkan Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tanggal 19 September 2012, yang dibuat oleh Notaris Fathur Rahman, S.H., tanpa kehadiran Para pihak, yang menyebabkan surat kuasa tersebut adalah cacat hukum dan seharusnya dinyatakan batal, tetapi justru dalam putusannya menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat;

6. Bahwa, blangko kosong atau kertas kosong yang disuruh ditandatangani Para Pemohon Kasasi oleh orang yang bernama Moh. Jufri Staf Notaris Fathur Rahman, S.H., yang akan dibuat untuk akad kredit antara Para Pemohon Kasasi dengan Koperasi Buana Indah, ternyata telah disalahgunakan, untuk pembuatan Surat Kuasa Menjual dari Para Pemohon Kasasi kepada Gunawan Ganda Wijaya/Turut Tergugat, sehingga Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tanggal 19 September 2012, adalah cacat dan batal demi hukum karena pembuatan/penerbitanya melanggar hukum/bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara, yang menegaskan, "bila ternyata ada dugaan unsur penipuan (*bedrog*), yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, maka Akta Jual Beli atas tanah Sertipikat Hak Gana Bangunan (HGB) Nomor 11/Arjasa., tertanggal 1 Maret 1985, yang didasarkan pada surat kuasa menjual tersebut juga cacat hukum dan batal demi hukum;

7. Tentang Kuasa Surat Mutlak:

Bahwa, adalah keliru pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan sah Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tanggal 19 September 2012, yang dibuat oleh Notaris Fathur Rahman, S.H., (P.3), karena Surat Kuasa Menjual bukti P.3, dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 pada bagian kedua menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yakni:

- Kuasa mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan



menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dilakukan oleh pemegang haknya;

Yang pada praktiknya jenis surat kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah huruf c konsiderans instruksi tersebut menyebutkan “Maksud dari larangan tersebut untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, karena tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, sehingga dengan dikeluarkannya surat kuasa mutlak dalam *a quo* tersebut sangat merugikan pihak Para Pemohon Kasasi;

Bahwa, subjek hukum dalam perkara *a quo* adalah:

- Mohammad Hasan Yunus, alamat di W. Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember, sebagai Penggugat;  
Melawan:

1. Antonius Hadii Tjahyono;

2. Mega Steva Yuliana;

Keduanya sama-sama beralamat di Jalan Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember, sebagai Tergugat I dan II;

3. Gunawan Ganda Wijaya, sebagai Turut Tergugat;

Bahwa, cacat hukum atas Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tanggal 19 September 2012 (Bukti P.3), adalah sebagai berikut:

- Bahwa, dari alamat dan tempat tinggal di atas, maka Penggugat dan Tergugat I, II sama-sama bertempat tinggal di Jalan Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember dan Penggugat dengan Tergugat I, II adalah sebagai tetangga dekat dan saling kenal satu sama lain;
- Bahwa, sebagai tetangga dekat, bilamana Para Pemohon Kasasi menjual objek sengketa, maka Para Pemohon Kasasi tidak perlu membuat dan memberikan Kuasa Menjual kepada Gunawan Ganda Wijaya/Turut Tergugat, karena Para Pemohon Kasasi sama sekali tidak kenal, tidak pernah bertemu dan tidak mempunyai hubungan hukum



apapun dengan penerima Gunawan Ganda Wijaya/Turut Tergugat Tergugat selaku Penerima Kuasa Menjual;

- Bahwa, apabila Para Pemohon Kasasi betul-betul menjual objek, sengketa, dan Termohon Kasasi membeli objek sengketa, maka sebagai tetangga dekat, tidak perlu membuat Surat Kuasa Menjual, kepada Gunawan Ganda Wijaya, akan tetapi Jual Beli atas objek sengketa langsung dibuat antara Para Pemohon Kasasi selaku Penjual dengan Termohon Kasasi selaku Pembeli dihadapan PPAT;
- Bahwa, Surat Kuasa Menjual Nomor 21., Tanggal 19 September 2012, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fathur Rahman, S.H., sedangkan Akta Jual Beli Nomor 41/Arjasa/JB/III/2013., tanggal 1 Maret 2013 (P.2), dibuat dihadapan PPAT. Airnan Wahidin, S.H., M.Kn., artinya Surat Kuasa Menjual dengan Akta Jual Beli dibuat oleh Notaris/PPAT yang berlainan hal ini bertujuan untuk rekayasa atas jual beli objek sengketa;
- Bahwa, Surat Kuasa Menjual Nomor 21., Tanggal 19 September 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fathur Rahman, S.H., adalah kuasa jual yang berdiri sendiri dan bukan sebagai kelengkapan atas Akta Perikatan Jual Beli atau dengan kata lain Surat Kuasa Menjual, tersebut tidak diikuti dengan Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak;
- Bahwa, Para Pemohon Kasasi, sama sekali tidak pernah menerima uang atas jual beli objek sengketa, baik dari Gunawan Ganda Wijaya maupun dari Termohon Kasasi;
- Untuk sahnya kuasa mutlak itu diperlukan beberapa syarat yaitu dasar hukum yang sah merupakan faktor yang esensial dan itu adalah perjanjian pokok yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dari kuasa mutlak tersebut. Dapat dicontohkan, perjanjian pokoknya adalah Ikatan jual beli yang harganya sudah dilunasi, sehingga dengan demikian semua kepentingan penjual sudah terpenuhi dan yang tertinggal hanyalah kepentingan (calon) pembeli. Untuk memenuhi kepentingan yang, tertinggal inilah oleh penjual diberikan kuasa mutlak kepada pembeli agar dengan kuasa itu pembeli dapat melakukan segala macam tindakan yang seharusnya sudah menjadi haknya andai kata penjual telah dapat memenuhi syarat untuk dilangsungkan pembuatan akta jual-beli, dihadapan PPAT;



8. Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangannya tentang kepemilikan objek sengketa berawal dari adanya hubungan hukum jual beli antara Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi yang didasarkan pada Surat Kuasa Menjual Nomor 21., tanggal 19 September 2012, dari Para Pemohon Kasasi kepada Turut Tergugat/Gunawan Ganda Wijaya. Padahal jual beli atas objek sengketa tidak pernah terjadi antara Termohon Kasasi dengan Para Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHP. “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, sehingga akta jual beli tersebut cacat dan batal demi hukum;
9. Bahwa, Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan Termohon Kasasi adalah pemilik atas objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 41/Arjasa/JB/III/2013. Dalam Akta Jual Beli bukti P.2, yang dibuat dihadapan Notaris Aiman Wahidin, S.H., M.Kn., yang isinya terutama dalam pencoretan suatu kalimat mengenai keterangan objek yang ditransaksikan adalah hak milik (HM) artinya yang menjadi objek jual beli adalah tanah sertipikat hak milik, sedangkan pada kenyataan yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli adalah tanah sertipikat hak guna bangunan (HGB), hal ini sudah jelas kesalahan yang fatal karena dalam Akta Autentik, apabila terjadi salah ketik atau salah mencoret secara otomatis batal demi hukum, karena bertentangan dengan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan:
  1. Notaris berwenang, untuk membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani;
  2. Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan;
  3. Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib disampaikan kepada Para pihak;
10. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengenai bukti Surat bertanda P-1 atau Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11 Maret 1985, Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1985, an. Penggugat yaitu berupa sebuah bangunan ukuran 8 x 15 m di atas tanah seluas  $\pm 195 \text{ m}^2$  (seratus sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Arjasa, Kecamatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arjasa, Kabupaten Jember adalah bukti kepemilikan autentik, dalam hal ini Para Pemohon Kasasi kalau melihat kenyataan sekarang benar milik Penggugat, tetapi Majelis Hakim tidak mengkaji tentang sebab akibat atau proses terjadinya peralihan Sertipikat Nomor 11/Arjasa., dari Para Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, memang benar pihak BPN dalam memproses peralihan suatu hak atas tanah dalam Sertipikat Nomor 11/Arjasa., adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41/Arjasa/JB/III/2013., yang dibuat oleh Notaris Aiman Wahidin, S.H., M.Kn., Padahal isi pokok dari akta tersebut adalah salah sebagaimana diuraikan pada point Nomor 9 di atas dan produk surat kuasa menjual juga prosesnya mengandung unsur penipuan (*bedrog*) yang bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan mengabulkan gugatan Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatan atas tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh melalui proses jual beli yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga cukup beralasan bilamana permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk ditolak;

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

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

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ANTONIUS HADI TJAHYONO** dan 2. **MEGA STEVA YULIANA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi juga Para Penggugat Rekonvensi/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015, oleh Dr.H.Abdurrahman,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha,S.H.,M.H., dan Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut, Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim anggota,  
ttd

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

Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP., M.Hum

Ketua Majelis,  
ttd

Dr.H.Abdurrahman,S.H.,M.H

Panitera Pengganti,  
ttd

Dadi Rachmadi, S.H., M.H

**Biaya-biaya:**

1. M a t e r a i .....	Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i .....	Rp 5.000,00;
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00; +
J u m l a h .....	Rp500.000,00;

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
NIP. 19610313 198803 1 003.

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 3079 K/Pdt/2014