



P U T U S A N

No.1328 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANDI PAMUSU, bertempat tinggal di Jalan Baji Ampe No.15 A, Kota Makassar ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

MUH.AMIR NURDIN, bertempat tinggal di Jalan Martandu Lorong Kharisma 3 Kota Kendari ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/ Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kendari pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tahun 1982 Penggugat menjual 1 (satu) unit mesin kapal laut merk Perkins 100 pk kepada Sape, pada waktu itu Sape tidak mempunyai uang tunai, lalu kami sepakat untuk melakukan transaksi Tukar Guling tanpa menghitung lagi harga mesin kapal laut tersebut dan nilai tanah yang diserahkan sebagai pembayaran, Sape bersedia menyerahkan tanahnya Sertipikat Hak Milik No.19/1979 GS.706/1976 luas 13.630 m² atas nama Sape di Desa Andunouhu, Kota Kendari ;

Bahwa di Kota Kendari pada tahun 1982 belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka kesepakatan Tukar Guling tersebut dituangkan dalam Akta Penyerahan No.14 tanggal 7 Oktober 1982 dari Sape kepada Andi Pamusu/Penggugat, Akta Penyerahan No.14/1982 merupakan Akta Authentik karena ditandatangani Sape selaku pemilik tanah dan Andi Pamusu selaku penerima tanah tersebut, serta ditanda tangani saksi-saksi di depan Pejabat Uurn, Ny.Hiendrawati Halim, SH, Wakil Notaris Sementara Kendari ;

Bahwa Akta Penyerahan No. 14/1982 berisi antara lain :

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009



Pasal 1 : Terhitung sejak tanggal akte ini tanah yang dimaksud telah menjadi milik sepenuhnya pihak kedua, oleh karena itu terhitung sejak tanggal akte ini juga, segala bahaya dan risiko serta keuntungan dan kerugian yang diderita atasnya menjadi tanggungan dan didapat oleh pihak kedua ;

Pasal 2 : Pihak pertama dengan ini memberi hak dan kuasa sepenuhnya disertai hak substitusi kepada pihak kedua ;

Pasal 2 ayat (Khusus) :

Untuk mewakili pihak pertama dalam segala hal, urusan dan tindakan, mengenai urusan pembuatan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pengurusan surat-surat lainnya utamanya mengenai pembalikan nama tanah tersebut, izin-izin pemilikan tanah dan lain-lain surat sehingga tertulis atas nama pihak kedua (Andi Pamusu). Berkenaan dengan hal tersebut, pihak kedua berhak menghadap dimanapun juga, memberi keterangan-keterangan, melakukan laporan-laporan, menandatangani surat-surat resmi dan akte-akte, selanjutnya melakukan tindakan apa saja yang perlu dan dianggap perlu oleh pihak kedua sehingga pengurusan pembalikan nama dan surat-surat yang diperlukan dan diwajibkan menurut hukum serta yang dibutuhkan oleh pihak kedua selesai ;

Kuasa tersebut di atas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisah-pisahkan dari penyerahan menurut akte ini serta tidak akan berakhir disebabkan oleh hal-hal yang tercantun dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau oleh sebab apapun juga ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 yang masih bernama Sape disertai Akta Penyerahan No.14/1982, Penggugat membawanya ke Jakarta. Di Jakarta Penggugat mengajukan permohonan kredit kepada Bank Bumi Daya Tanjung Priok sekarang menjadi Bank Mandiri Tanjung Priok dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.19/1979 GS.706/1976 luas 13.630 m2 disertai Akta Penyerahan No.14/1982 dari Sape kepada Andi Pamusu. Permohonan kredit tersebut akhirnya disetujui pada tahun 1982. Setelah berjalan beberapa tahun, kredit tersebut menjadi macet, lalu Bank Mandiri ex BBD menyerahkan kepada PUPN di Jakarta pada tahun 1987. Sekalipun sudah diserahkan kepada PUPN, namun lelang eksekusi tidak pernah dilaksanakan, malahan pada tahun 2000 PUPN maupun Bank Mandiri ex



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BBD Tanjung Priok menyurati Penggugat untuk melakukan pelunasan dengan Program Discount ;

Bahwa tidak kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun Sertipikat Hak Milik No.19/1979 disertai Akta Penyerahan No.14/1982 berada di tangan Penggugat yaitu sejak tahun 1982 hingga 25 Juli 2007, Sape yang Purnawirawan ABRI juga mantan Pejabat Pemerintah Kota Kendari, maupun seluruh ahli warisnya tidak pernah mempermasalahkan baik secara perdata maupun secara pidana. Fakta hukum ini membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik No.19/1979 GS. 706/1976 luas 13.630 m² telah beralih kepemilikannya kepada Andi Pamusu/Penggugat ;

Bahwa Muh.Amir Nurdin/Tergugat yang membantu menebus Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dari PUPN Qq Bank Mandiri Jakarta Tanjung Priok, menyatakan di depan Kasie. Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Kota Kendari, bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No.19/1979 telah diserahkan Sape kepada Andi Pamusu sesuai Akta penyerahan No.14/1982 sebagai pembayaran pembelian 1 (satu) unit mesin kapal laut merk Perkins 100 pk ;

Bahwa pada tahun 2006, Muh. Amir Nurdin/Tergugat, anak menantu Sape bersedia membantu menebus salah satu sertipikat yang dijadikan jaminan kredit tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No.19/1979. Pada mulanya Tergugat menjanjikan bantuan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian turun lagi menjadi sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah). Tapi pada akhirnya Tergugat hanya membantu sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah). Dengan bantuan tersebut disertai bantuan dari pihak lain, Penggugat menebus semua sertipikat yang dijadikan agunan pada bulan Oktober 2006. Pada waktu Tergugat memberikan bantuan sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah), kesepakatan ini tidak dituangkan dalam Surat Perjanjian ulangi tidak dituangkan dalam surat perjanjian. Penggugat selaku pihak yang terbantu, bersedia memberikan keuntungan yang wajar sekalipun tidak diperjanjikan sebelumnya ;

Bahwa pada tanggal 27 Desember 2006, Tergugat meminjam obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 serta Akta Penyerahan No. 14/1982 untuk dicarikan pembeli tanah itu. Setelah sekian lama obyek sengketa di tangan Tergugat, Penggugat menanyakan dan meminta untuk dikembalikan jika tidak ada pembeli tanah tersebut. Tergugat tidak mau mengembalikan, malahan menghadap di Kantor Pertanahan Kota Kendari

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No.19/1979 ke ahli waris Sape, karena Sertifikat Hak Milik No.19/1979 tersebut masih bernama Sape. Kantor Pertanahan Kota Kendari tidak mau memenuhi permintaan Tergugat dengan alasan Sape selaku pemilik tanah itu telah menyerahkannya kepada Andi Pamusu sesuai Akta Penyerahan No.14/1982. Usaha Tergugat untuk mengambil alih kembali tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 tetap dipertahankan dan sempat melontarkan kata-kata "Siap mempertanggung jawabkan di akhirat" ;

Bahwa apabila Tergugat bersedia mengembalikan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 secara baik-baik tanpa harus menunggu perintah mengembalikan, Penggugat yang merasa terbantu bersedia membayar kembali bantuan tersebut sepanjang tanah itu terjual dengan harga wajar. Penggugat bersedia membayar kembali sebesar Rp.116.000.000.- (seratus enam belas juta rupiah) yaitu pokok bantuan sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) ditambah keuntungan Rp.45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) yaitu 75% selama 14 bulan kemudian ditambah lagi sebesar Rp.11.000.000.- (sebelas juta rupiah) untuk ongkos-ongkos. Jika tidak mau menerima penawaran tersebut, Tergugat dipersilahkan melakukan upaya hukum berupa gugatan perdata di Pengadilan Negeri Makassar, karena uang tersebut diterima di rumah Penggugat di Makassar ;

Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim ;

Bahwa Tergugat berusaha mengambil kembali Sertifikat Hak Milik No.19/1979, hal mana dapat diketahui dengan ulahnya yang tidak mau menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik, juga menolak mengembalikan obyek sengketa sepanjang kemauannya tidak dipenuhi. Perbuatan Tergugat tersebut merupakan usaha yang bermotif pemerasan, perbuatan mana tidak boleh ditolerir. Perbuatan Tergugat yang menyandera obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982, merupakan kejahatan yang harus dikikis habis di bumi Indonesia ini. Untuk mengurangi kejahatan yang bermotif pemerasan itu, Penggugat memohon kepada bapak Ketua/Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk tidak mentolerirnya dengan jalan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menyimpan obyek sengketa, segera mengembalikan kepada Penggugat selaku pemilik. Perlu dijelaskan bahwa penguasaan Tergugat atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 tidak didasari oleh

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009



alas hak atau tidak didasari bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dan sangat merugikan Penggugat. Penggugat sangat berkeberatan atas perbuatan Tergugat yang menyandera Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 milik Penggugat. Sehubungan dengan hal itu, Penggugat memohon bantuan bapak Ketua/Majelis Hakim perkara ini selaku Agen Keadilan yang mengemban keadilan yang berkesinambungan untuk tidak mentolerir perbuatan Tergugat yang jelas-jelas telah melanggar aturan hukum yang berlaku di Republik ini ;

Bahwa untuk menghindari pembangkangan Tergugat atas perintah pengembalian Objek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 kepada Penggugat selaku pemilik, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim yang menangani perkara ini kiranya berkenan :

- a. Menyatakan Penggugat diperbolehkan mengajukan permohonan penggantian Sertifikat Hak Milik No.19/1979 kepada yang berwenang untuk itu ;
- b. Menyatakan copy Akta Penyerahan No.14/1982 yang dilegalisir dapat dipergunakan untuk membuat Akte Jual Beli dan Akta Kewarisan terhadap Sertifikat Hak Milik No.19/1979 atau sertipikat penggantian ;

Bahwa untuk menjamin obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 berada di tempat yang aman. Penggugat memohon agar dilakukan penyitaan ;

Bahwa penguasaan Tergugat atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 dan Akta Penyerahan No.14/1982 yang tidak didukung oleh bukti kepemilikan yang sah menurut hukum merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya adalah wajar jika putusan perkara ini dimohon untuk dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.19/1979 GS. No.706/1976 luas 13.630 m2 dan Akta Penyerahan No.14/1982 adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.19/1979 serta Akta Penyerahan No. 14/1982 adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang menyimpan obyek sengketa pada butir 2 di atas, segera menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik ;
5. Menyatakan Penggugat boleh mengajukan permohonan penggantian obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.19/1979 ;
6. Menyatakan copy Akta Penyerahan No.14/1982 yang dilegalisir dapat dipergunakan untuk membuat Akta Jual Beli dan Akta Kewarisan terhadap Sertifikat Hak Milik No.19/1979 atau sertipikat penggantinya ;
7. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Subsidiarir :

Mengadili dengan seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa Penggugat salah atau keliru dalam menunjuk/menentukan siapa yang harus didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara a quo (error in subyekto), oleh karena yang memiliki dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana yang diklaim oleh Penggugat secara de facto dan de jure adalah ahli waris SAPE bukan Tergugat, dan penguasaan tanah sengketa oleh ahli waris SAPE adalah berdasarkan atas alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor.19 Desa Anduonohu tanggal 30 April 1979, GS Nomor.706 tanggal 15 September 1976 atas nama almarhum SAPE ;
- Bahwa demikian pula dalam posita gugatan, Penggugat salah dalam menunjuk sertifikat yang menjadi dasar alasan gugatan, oleh karena sertifikat yang termuat dalam Akta Penyerahan yang merupakan dasar untuk tampilnya Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan adalah Sertifikat Hak Milik Tahun 1976 (vide Akta Penyerahan Nomor.14

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009

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)



tanggal 7 Oktober 1982 halaman pertama baris ke.4 dari bawah), sedangkan dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik Tahun 1979 ;

-Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang mengadili dan memutus perkara ini kiranya menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.51/Pdt.G/2007/PN.Kdi tanggal 5 Juni 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.89.000.- (delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan putusan No.62/Pdt/2008/PT.Sultra, tanggal 24 November 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 06 Maret 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 12 Maret 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.04/Pdt.G/2009/PN.Kdi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Maret 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 16 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pengugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 27 Maret 2009 ;

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



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

1. Bahwa Hakim dalam suatu perkara adalah sebagai wasit dimana hanya menilai dalil-dalil dari para pihak. Hakim tidak diperbolehkan mempertimbangkan hal-hal yang tidak didalilkan, tidak dikemukakan dan tidak diminta untuk dipertimbangkan oleh Penggugat maupun Tergugat ; Namun faktanya Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya pada putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 51/PDTG/2007/PN.KDI halaman 19 :

Menimbang, bahwa dalam Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 mengatur larangan kepada Notaris dan PPAT untuk memberi surat kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah dan juga memuat bahwa pemilik tanah dilarang memberi kuasa mutlak kepada kuasa untuk menjual tanah miliknya. Hal ini juga diatur dalam yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung No.2584 K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988 ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P.16 berupa Akta Penyerahan No.14 tanggal 7 Oktober 1982 yang dibuat didepan Ny.HIENDRAWATI HALIM, Wakil Notaris Sementara Kendari, akta mana dalam Pasal 2 khusus memuat klausul : "Kuasa tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari penyerahan menurut akte ini serta tidak akan berakhir disebabkan oleh hal-hal yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau oleh sebab-sebab apapun juga", klausul mana adalah termasuk klausul kuasa mutlak yang terlarang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan akta a quo ;

- Pertimbangan hukum Judex Facti tersebut tidak pernah didalilkan, tidak pernah dikemukakan dan tidak pernah diminta untuk dipertimbangkan oleh Tergugat/Termohon Kasasi, sehingga dengan demikian Judex Facti telah menambahkan pengetahuannya/apa yang diketahuinya untuk membantu Tergugat/Termohon Kasasi, tidak dibenarkan oleh hukum ;
 - Dengan demikian Judex Facti telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu telah melampaui batas wewenang yang ada padanya, oleh karenanya putusan tersebut harus dinyatakan batal ;
2. Bahwa kuasa khusus yang terdapat pada akte penyerahan No.14/1982 Pasa12 (bukti P.16) Judex Facti menilai sebagai kuasa mutlak untuk melakukan transaksi jual beli tanah, hal mana dilarang oleh Mendagri sesuai instruksi No.14/1982 dan sebagaimana yang diatur juga dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No.2584 K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988 ;

Penilaian Judex Fakti tersebut keliru karena kuasa khusus dalam Pasal 2 ;

KHUSUS

Untuk mewakili pihak pertama dalam segala hal, urusan dan tindakan, mengenai urusan pembuatan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah dan pengurusan surat-surat lainnya utamanya mengenai pembalikan nama tanah tersebut, izin-izin pemilikan tanah dan lain-lain surat sehingga tertulis atas nama tanah tersebut, nama pihak kedua (Andi Pamusu) ;

Berkenaan dengan hal tersebut, pihak kedua berhak menghadap dimanapun juga, memberi keterangan-keterangan, melakukan laporan-laporan, menandatangani surat-surat resmi dan akte-akte, selanjutnya melakukan tindakan apa saja yang perlu dan dianggap perlu oleh pihak kedua sehingga pengurusan pembalikan nama dan surat-surat yang diperlukan dan diwajibkan menurut hukum serta yang dibutuhkan oleh pihak kedua selesai ;

Kuasa tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisah-pisahkan dari penyerahan menurut akte ini serta tidak akan berakhir disebabkan oleh hal-hal yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau oleh sebab-sebab apapun juga, bukan surat kuasa untuk melakukan transaksi jual beli tanah ;

Didalam surat kuasa khusus tersebut diatas tidak terdapat kata-kata : Pihak pertama (Sape) memberi kuasa kepada pihak kedua (Andi Pamusu) untuk menjual tanah miliknya, tanah Sertifikat Hak Milik No. 19/1979 ;

Surat kuasa khusus tersebut erat hubungannya dengan tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 yang telah diserahkan dan sudah menjadi milik sepenuhnya Andi Pamusu, dimana surat kuasa khusus tersebut secara tegas menyatakan : pihak pertama (Sape) memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak kedua (Andi Pamusu) untuk mengurus surat-surat, izin-izin sampai selesainya balik nama dari nama Sape ke atas nama Andi Pamusu terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 yang telah diserahkan dan telah menjadi milik Andi Pamusu sesuai akte penyerahan No.14/1982 Pasal 1 ;

Selain itu yurisprudensi Mahkamah Agung No.2584 K/PDT/1986 tanggal 14 April 1988 tidak bisa diberlakukan terhadap akte penyerahan No.14

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009



tanggal 7 Oktober 1982, karena pada saat akte penyerahan tersebut ditandatangani tanggal 7 Oktober 1982 yurisprudensi tersebut belum dikeluarkan ;

Dengan demikian penilaian Judex Facti terhadap kuasa khusus tersebut diatas yang menyatakan sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan transaksi jual beli tanah adalah keliru sehingga Judex Facti telah keliru/salah dalam penerapan hukumnya, oleh karenanya putusan tersebut harus dinyatakan batal.

3. Bahwa hakim tidak diperkenankan memberi penilaian terhadap hak seseorang yang bukan pihak dalam suatu perkara. Amir Nurdin Tergugat/Termohon kasasi bukan ahli waris Sape. Amir Nurdin adalah menantu Sape ;

Pada Putusan Pengadilan Negeri Kendari No.51/PDTG/2007/PN KDI halaman 19, Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya : Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan menilai Akta Penyerahan No.14 tanggal 7 Oktober 1982 mengandung cacat hukum sehingga kehilangan kekuatan pembuktiannya dan menurut hukum tidak dapat mengikat pihak ahli waris Sape ;

- Pertimbangan hukum tersebut yang telah menilai hak dari ahli waris Sape, padahal ahli waris Sape bukan pihak dalam perkara No. 51/PDTG/2007/PN.KDI, dengan memberikan penilaian terhadap hak ahli waris Sape yang bukan pihak dalam perkara tersebut, Judex Facti telah keliru/salah menerapkan hukum oleh karenanya putusan itu harus dinyatakan batal ;

4. Bahwa Judex Facti yang tidak menilai dan tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung, merupakan perbuatan yang tidak etis dan merupakan perbuatan pembangkangan terhadap putusan instansi atasannya ;

Adapun yurisprudensi Mahkamah Agung yang tidak diberi pertimbangan cukup (niet voldoende gemotiveerd) padahal yurisprudensi tersebut merupakan pengakuan hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 adalah milik Penggugat/Pemohon Kasasi :

- a. Bahwa para ahli waris Sape telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun, suatu masa yang cukup lama sehingga dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 9 Desember 1975 No. 295 K/Sip/1973 ;



b. Bahwa Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya tanggal 24 September 1958 No.329 K/Sip/1957 yang merupakan Yurisprudensi konstan menegaskan :

Orang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking). Apalagi Penggugat/Pemohon Kasasi tidak hanya menguasai dan memilikinya setelah berlalunya masa 18 tahun melainkan sebagai pemilik sejak tahun 1982 berdasarkan Pasal 1 Akte Penyerahan No.14/1982 ;

c. Bahwa putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Januari 1976 K/Sip/1973 yang juga merupakan Yurisprudensi konstan menegaskan :

Yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechthebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum. Penggugat/Pemohon Kasasi telah menguasai tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 sejak tahun 1982 tanpa gangguan dari siapapun ;

Dengan lalainya Judex Facti memberi penilaian dan pertimbangan secukupnya terhadap Yurisprudensi tersebut diatas sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, maka putusan tersebut harus dinyatakan batal ;

5. Bahwa Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 23 ayat (l) mengamanatkan :

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, yang berarti putusan harus diberikan cukup pertimbangan ;

Namun faktanya alat-alat bukti Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut di bawah ini, oleh Judex Facti lalai diberi cukup pertimbangan :

a. Bahwa Akte Penyerahan No.14/1982 tanggal 07 Oktober yang merupakan akte autentik Pasal 1 menegaskan : Terhitung sejak tanggal akte ini, tanah yang dimaksud telah menjadi milik sepenuhnya pihak kedua, oleh karena itu terhitung sejak tanggal akte ini juga, segala bahaya dan risiko serta keuntungan dan kerugian yang diderita atasnya menjadi tanggungan dan didapat oleh pihak kedua ;

Bahwa KUH Perdata Pasal 1870 : Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akte autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya ;



- b. Bahwa bukti P.18 berupa surat persetujuan penyelesaian kredit yang dijamin dengan agunan antara lain Sertifikat Hak Milik No.19/1979. Dasar yang dipakai Bank Mandiri ex Bank Bumi Daya Jakarta Tanjung Priuk untuk menerima Sertifikat Hak Milik No.19/1979 atas nama Sape sebagai jaminan kredit adalah berdasarkan Pasal 1 akte penyerahan No.14/1982 yaitu Penggugat/Andi Pamusu sebagai pemilik, karena pada Pasal 2 akte penyerahan tersebut tidak ada klausul yang memperbolehkan Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.19/1979 atas nama Sape. Bukti ini oleh Judex Facti lalai diberi penilaian dan tidak cukup diberi pertimbangan ;
- c. Bahwa untuk memperkuat bukti P.14, I Wayan Sudiana memberikan kesaksian dibawah sumpah menerangkan : Amir Nurdin dalam BAP-nya pada Polsekta Poasia Juli 2007 selaku tersangka pidana Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP menerangkan oleh Sape selaku pemilik tanah tersebut telah ditukar dengan mesin kapal laut merk Perkins dari Andi Pamusu pada tahun 1982 ;
Kesaksian I Wayan Sudiana tersebut diakui kebenarannya oleh Tergugat/Termohon Kasasi. Bukti saksi tersebut oleh Judex Facti lalai diberi pertimbangan secukupnya ;
- d. Bahwa bukti Tergugat T-5 berupa surat Penggugat tanggal 5 Agustus 2006 yang dijadikan sebagai alat buktinya, merupakan pengakuan Tergugat/Termohon Kasasi bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.19/1979 adalah milik Penggugat/Pemohon Kasasi ;
Oleh Judex Facti alat bukti tersebut tidak diberi penilaian dan tidak diberi pertimbangan yang cukup ;
Dengan lalainya Judex Facti memberikan penilaian dan memberikan pertimbangan secukupnya terhadap alat-alat bukti tersebut diatas, berarti Judex Facti telah melanggar aturan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, menyebabkan putusan tersebut harus dinyatakan batal ;
6. Bahwa Judex Facti nyata-nyata telah melanggar hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan menyatakan Akta Produk Bukti P.16 cacat hukum karena di dalam akta tersebut terdapat klausul kuasa mutlak yang terlarang. Kesimpulan Judex Facti tersebut telah melanggar hukum yaitu :



- a. Melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah undang-undang bagi yang membuatnya ;
 - b. Melanggar Pasal 1320 KUHPerdara karena perjanjian penyerahan tanah antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Sape telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Lagi pula dalam proses pembuatan perjanjian tersebut tidak terdapat unsur penipuan (bedrog), pemaksaan (dwang), ataupun penipuan (dwaling) ;
 - c. Melanggar Pasal 285 Rbg/Pasal 165 HIR yang mengatur kekuatan pembuktian Akta Otentik. Dalam hal ini Akta penyerahan tanah tersebut telah disahkan atau dilegalisasi oleh Notaris sehingga merupakan bukti otentik yang tidak hanya mengikat ahli para pihak, tetapi juga mengikat ahli waris para pihak yang membuat akta otentik tersebut ;
 - d. Tidak jelas hukum apa yang dilanggar oleh perjanjian penyerahan tanah tersebut ;
7. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam mengadili dan menjatuhkan putusan. Dalam hal ini Judex Facti tidak objektif dalam menarik kesimpulan dalam proses pembuktian yang antara lain hanya melihat Pasal 2 Akta Penyerahan Nomor. 14 tanggal 7 Oktober 1982 hanya satu pasal an sight dari substansi akta tersebut yaitu sebagai perjanjian penyerahan tanah yang merupakan perjanjian awal sebelum dibuatkan akta jual beli. Jadi bukan perjanjian pemberian kuasa. Akta Penyerahan Tanah antara Penggugat dengan Sape telah berlangsung sejak tahun 1982 sampai dengan saat ini tidak pernah dipermasalahkan oleh ahli waris Sape. Bahkan bukti-bukti surat lainnya yang diajukan dalam persidangan di kesampingkan oleh Judex Facti dengan cara yang melanggar hukum ;
8. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam mengadili dan dalam menjatuhkan putusan. Dalam hal ini Judex Facti telah melanggar asas hukum untuk berlaku objektif dalam mengadili suatu perkara. Judex Facti tidak mempertimbangkan bukti bahwa keberadaan sertifikat hak milik yang menjadi objek persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat/ Termohon Kasasi. Dalam hal ini sertifikat hak milik objek sengketa berada dalam kekuasaan Tergugat/Termohon Kasasi adalah



didasarkan pada perjanjian pemberian kuasa untuk menjual tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik Obyek sengketa, yang ternyata dengan itikad buruk Tergugat/Termohon Kasasi bermaksud menguasai sertifikat hak milik objek sengketa dengan alasan mencari pembeli tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik ;

9. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam mengadili perkara a quo. Dalam hal ini Judex Facti tidak mempertimbangkan ratioleges bukt-bukti yang diajukan dalam persidangan sehingga keliru dalam menarik kesimpulan. Ratioleges bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi adalah :

a. Maksud perjanjian antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Sape yang dituangkan dalam akta No.14 Tanggal 7 Oktober 1982 adalah jual beli atas bidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.19/Anduonohu yang untuk itulah Sape di dalam akta tersebut sekaligus memberi kuasa kepada Penggugat/Pemohon Kasasi untuk membuat akta jual beli ;

b. Bahwa akta jual beli belum dibuat karena tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik objek sengketa dijamin di Bank Bumi Daya Jakarta ;

c. Keberadaan sertifikat hak milik dalam kekuasaan Tergugat/Termohon Kasasi karena Tergugat/Termohon Kasasi bermaksud mencari pembeli untuk menjual tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik objek sengketa ;

d. Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan perjanjian antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi atas hasil penjualan tanah tersebut ;

e. Ahli waris Sape sejak semula tidak pernah menuntut tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik objek sengketa sebagai tanah orang tuanya ;

f. Tergugat/Termohon Kasasi bukanlah ahli waris Sape sehingga tidak mempunyai kapasitas hukum untuk menguasai Sertifikat Hak Milik No. 19/Andounohu ;

10. Bahwa Pengadilan Tinggi Sultra telah salah dan keliru dalam mengadili perkara a quo. Dalam hal ini yang diadili oleh Pengadilan Tinggi adalah perkara Nomor. 51/Pdt.G/2008/PN.Kdi tanggal 5 Juni 2008 sedangkan perkara yang dimohonkan banding adalah perkara No.51/Pdt.G/2007/



PN.Kdi. Adanya kekeliruan perkara yang diadili tersebut menyebabkan putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena nyata-nyata telah melanggar hukum ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Penggugat tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Judex Facti salah mengartikan Akta Penyerahan No.14 tanggal 7 Oktober 1982 yang dibuat dihadapan Ny.Hiendrawati Halim, SH. Wakil Notaris Sementara Kendari (bukti P.16) yang dianggap sebagai surat kuasa mutlak ;
- Bahwa isi pokok surat penyerahan tersebut adalah penyerahan hak milik atas tanah sengketa dari Sampe selaku pemilik tanah kepada Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Akta Penyerahan No.14/1982 yang berbunyi : "Terhitung sejak akta ini, tanah yang dimaksud telah menjadi milik sepenuhnya pihak kedua, oleh karena itu terhitung sejak tanggal akta ini juga, segala bahaya, resiko serta keuntungan dan kerugian yang diderita atasnya menjadi tanggungan dan didapat oleh pihak kedua" ;
- Bahwa kuasa yang dimaksud dalam Pasal 2 hanya merupakan kuasa untuk pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan surat-surat lain utamanya mengenai pembalikan nama tanah tersebut sehingga menjadi atas nama Andi Mamusu (Penggugat), jadi bukan surat kuasa untuk menjual ;
- Bahwa berdasarkan Akta Penyerahan No.14/1992 tersebut maka tanah objek sengketa terbukti telah menjadi milik Penggugat, dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat : **ANDI PAMUSU**, tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No.62/Pdt/2008/PT.Sultra tanggal 24 November 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No.51/Pdt.G/2007/PN.Kdi, tanggal 5 Juni 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ANDI PAMUSU** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No.62/Pdt/2008/PT.Sultra tanggal 24 November 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No.51/Pdt.G/2007/PN.Kdi, tanggal 5 Juni 2008 ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 GS. No.706/1976 luas 13.630 m² dan Akta Penyerahan No.14/1982 adalah milik Penggugat ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.19/1979 serta Akta Penyerahan No. 14/1982 adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menyimpan obyek sengketa pada butir 2 di atas, segera menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **RABU, TANGGAL 21 JULI 2010** oleh M.HATTA ALLI, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SUWARDI, SH. dan DR.H.ANDI ABU AYYUB SALEH, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ENNY INDRIYASTUTI, SH.M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./-

SUWARDI, SH.

ttd./-

DR.H.ANDI ABU AYYUB SALEH, SH.MH.

K e t u a :

ttd./-

M.HATTA ALI, SH.MH.

Biaya Kasasi :

1. M a t e r a i Rp. 6.000.-

2. R e d a k s i Rp. 5.000.-

3. Administrasi kasasi ... Rp.489.000.-

J u m l a h Rp.500.000.-

Panitera Pengganti :

ttd./-

ENNY INDRIYASTUTI, SH.M.Hum.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n.Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.MH.

NIP.040044809.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No.1328 K/Pdt/2009

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)