



P U T U S A N
Nomor 2036 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

UMAR, bertempat tinggal di Jalan H. Rais A. Rahman, Gang Tiongkandang III Nomor 3, RT 003/RW 004, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Donnel Simatupang, SH., Advokat, beralamat di Jalan Danau Sentarum Komplek Sentarum Sejahtera II Nomor E 8, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2010, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

m e l a w a n

USMAN, bertempat tinggal di Jalan Johar, Gang Batubara Nomor 5, RT 003/RW 017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah Sertipikat hak milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 m² yang tercatat atas nama Umar dan sebuah bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Johar Gang Batubara No. 5 Rt.003/Rw.017 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak Propinsi Kalimantan Barat yang dikenal dengan Dede Kost;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang ada di atas tanah diperoleh Penggugat yang dibeli dari Ny.Yuliana berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak yaitu Notaris PPAT Poltak Pardomuan. Sarjana Hukum yang sebelumnya dibuat terlebih dahulu Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan

Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



Notaris dan PPAT di Pontianak Poltak Pardomuan, Sarjana Hukum yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010;

3. Bahwa adapun tujuan dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 7 Juni 2010 dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak Poltak Pardomuan, Sarjana Hukum adalah bahwa Ny.Yuliana telah berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat baik atas namanya sendiri atau nama orang lain yang ditunjuk Penggugat, padahal Penggugat sudah melunasi pembayarannya kepada Ny.Yuliana oleh karena Sertipikat pada saat itu sedang dalam proses Roya melalui Kantor Pertanahan Kota Pontianak;
4. Bahwa Penggugat sebeum membayar lunas pembayaran tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 yang tercatat atas nama Umar kepada Ny.Yuliana, Penggugat dan Ny.Yuliana pemilik Sertipikat Hak Milik No.1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 M2 tanah meninjau bersama-sama tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 m², dan pada saat itu Penggugat meneliti semua bangunan dan mencocokkan alamat yang tertera dalam Sertipikat dengan alamat yang dikunjungi telah sesuai, dan pada saat itu Penggugat dan Ny, Yuliana bertemu dirumah tersebut dengan seorang laki-laki yang mengaku bernama Usman dalam hal ini sebagai Tergugat dalam perkara ini dan mengaku sebagai Pengelola kost yang dipercayakan oleh Ny. Yuliana sebagai pemilik tanah dan bangunan;
5. Bahwa oleh karena harga, lokasi dan tempat tanah dan bangunan dengan nomor Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 m² telah sesuai dengan cocok dengan keinginan Penggugat, maka Penggugat melunasi sesuai dengan harga penjualan/pembelian yang telah disepakati, dan dilanjutkan menghadap Pejabat Notaris dan PPAT di Pontianak, yaitu sdr. Poltak Pardomuan, Sarjana Hukum;
6. Bahwa setelah selesainya proses balik nama di kantor Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Akta Jual Beli No. 317/2010 tanggal 28 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Pontianak sdr. Poltak Pardomuan, Sarja Hukum yang sebelumnya atas nama Ny. Yuliana sekarang menjadi tercatat atas nama Umar dalam hal ini sebagai Penggugat;
7. Oleh karena Penggugat telah memiliki tanah yang sah secara hukum dengan Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas

Hal. 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

115 m² dan bangunan yang ada di atasnya, maka Penggugat ingin menguasai tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran luas 115 m² dan bangunan yang ada di atasnya, maka Penggugat menemui Tergugat dan memohon supaya Tergugat menyerahkan secara baik baik kepada Penggugat atas penguasaan tanah dan bangunan yang disebut diatas, namun Tergugat tidak melaksanakannya, akan tetapi tetap menguasainya walaupun sudah berkali kali Penggugat menemui Tergugat, Tergugat selalu menolaknya dan selalu mengutarakan alasan mengada-ada. Dan Tergugat telah menyewakan kepada orang lain dengan memperoleh jasa sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya;

8. Bahwa Perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Pontianak menghukum Tergugat untuk memerintahkan dan menyerahkan tanah serta Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran 115 m² yang tercatat atas nama Umar kepada Penggugat dan mengosongkan bangunan yang ada diatas tanah tersebut;
9. Bahwa Tergugat telah mengganggu hak subyektif Penggugat sehingga menyulitkan Penggugat untuk memperoleh hak, merawat dan memelihara tanah dan bangunan tersebut, dan Penggugat anggap telah melakukan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan bangunan rumah, dan tanah dan bangunan yang ditempati dengan tidak ada hak, Penggugat terpaksa memohon pengosongannya dengan jalan hukum sekarang;
11. Bahwa Penggugat mempunyai dugaan yang beralasan, untuk melakukan proses Eksekusi dikemudian hari tidak sia-sia, maka dengan ini Penggugat memohon supaya Pengadilan Negeri Pontianak terlebih dahulu melakukan sita Jaminan atas tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat hak milik No. 1072/darat Sekip yang berukuran seluas 115 m² yang tercatat atas nama Umar;
12. Bahwa Gugatan dan tuntutan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, berdasarkan Pasal 180 HIR Jo Pasal 191 RBG, keputusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Penggugat mengajukan verzet, banding maupun kasasi atau mengadakan upaya hukum lainnya;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sebagai hukum Sita jaminan atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1072/Darat Sekip yang berukuran seluas 115 m² yang tercatat atas nama Umar adalah sebagai milik Penggugat;
 3. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat;
 4. Menghukum Tergugat setelah putusan ini diumumkan atau diberitahukan kepada Penggugat, oleh karena menyewakan rumah tersebut kepada orang lain dan menyerahkan uang sewa tersebut kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;
 5. Menghukum Tergugat agar dalam waktu 14 hari setelah keputusan ini diumumkan dan diberitahukan kepada Tergugat, apabila tidak hadir pada waktu pengumuman, memerintahkan untuk mengosongkan rumah seperti yang dimaksud diatas dengan segala barang-barangnya dan segala orang yang mendapat hak dari padanya, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari ia melalaikannya;
 6. Menghukum Tergugat menyerahkan tanah sengketa dan bangunan dengan keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
 7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mematuhi Putusan Hakim dalam perkara ini;
 8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

A. *Exceptio obscur libel.*

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah terjadi *error in persona*, dimana yang semestinya digugat atau menjadi Tergugat atau setidaknya tidaknya yang turut Tergugat dalam perkara perdata, yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum, terhadap objek



yang diperkarakan yaitu mengenai tanah dan bangunan serta Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, adalah a.n. Ny. Yuliana sekarang yang dahulunya a.n. nama Rajemah, atau para ahli waris pemilik yang sah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota. Kora Pontianak Propinsi Kalimantan Barat, Asal Persil dari M.1012, Jual beli akta Pejabat Tommy Tjoa Keng Liet, SH, tanggal 4 Desember 1985 Nomor : 1054/AGR/1985 berdasarkan uraian Surat Ukur Nomor : 1709/1985 tanggal 21 Nopember 1985, serta tanah dan bangunan baik secara pribadi maupun bersama-sama dan bukan Tergugat sendiri. Bahwa dikarena Tergugat memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut dari pembagian harta warisan dari orang tua kandung Tergugat sendiri, yaitu: H. Jafar bin Rajali dan Rajemah binti Saed, yang telah menikah pada tahun 1953, bahwa dari pernikahan tersebut telah dikaruniai anak antara lain adalah sebagai berikut:

1. Hairani binti Jafar;
2. Usman bin Jafar;
3. Ramli bin Jafar;
4. Rustam bin Jafar;
5. Hariati binti Jafar;
6. Suryansyah bin Jafar;

Bahwa orang tua kandung Tergugat yang bernama Jafar bin H. Rajali, telah meninggal dunia pada tanggal 18 maret 1987 di Pontianak, di Jalan Johar Gang Batu Bara No. 05 Rt.003/Rw.017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, bahwa dikarenakan orang tua kandung Tergugat, yang laki-laki yaitu almarhum Jafar bin H. Rajali, telah meninggal dunia maka harta yang dapat semasa pernikahan/perkawinan antara Jafar bin H. Rajali dengan Rajemah binti Saed harus dibagi dua, sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat (1) Jo Kompilasi Hukum Islam, bahwa Sertipikat tanah dan bangunan atas nama Rajemah Binti Saed, adalah hak para ahliwaris, bahwa dikarenakan pada waktu proses jual beli tertanggal 6 Oktober 2009, dengan Akta Jual Beli Nomor 328/2009, yang hanya di Cap Jempol oleh Ibu Rajemah Binti Saed, tidak dilakukan dihadapan Notaris Adiyaksa Adrianto Setiawan, SH, serta tidak dilakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah dan bangunan serta sertipikat asal. Sementara sertipikat

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



tanah dan bangunan tersebut pernah terjadi kehilangan, dan diganti dengan sertipikat yang dipersengketakan, dan tidak didampingi oleh ahli waris, atau setidaknya harus persetujuan para ahliwaris, bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan Ibu Rajemah Binti Saed, tidak layak untuk melakukan perbuatan hukum, dikarenakan usia sudah lanjut/ujur dalam keadaan sakit permanen serta tidak dapat membaca dan menulis, bahwa dikarenakan para ahliwaris yang secara hukum mempunyai hak terhadap Sertipikat tanah dan bangunan tersebut, maka jual beli yang telah dilakukan oleh Ny. Yuliana dengan Ibu Rajemah Binti Saed, adalah gugur demi hukum. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970, jual beli berdasarkan milik orang lain adalah batal, Jual Beli tanahpun harus dilakukan oleh orang-orang yang berhak, tanah yang dibeli suami-istri misalnya, sekalipun sertipikatnya beratas namakan suami atau istri, hanya bisa dijual atas kesepakatan bersama Jo PP. Nomor 24 Tahun 1997, atau yang seharusnya jual beli tersebut harus dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Orang yang cakap hukum;
- b. Badan Hukum yang diwakilkan Kuasanya;
- c. Pengampu atau wali;
- d. Seorang Istri yang mendapat ijin dari suami (Pasal 34 Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan);

Bahwa dikarenakan di dalam gugatan Penggugat mengandung cacat (*plurium litis consorium*) dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena pihak Ny. Yuliana atau sebagai pihak yang secara pribadi bertanggung jawab dan memiliki kepentingan langsung atas penyalahgunaan hak dan wewenang terhadap Sertipikat Hak Milik dan bangunan Nomor 1072/Darat Sekip, Propinsi Kalimantan Barat, Kecamatan Pontianak Kota, serta para ahli waris tidak ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara ini, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Tidak jelasnya dasar hukum dan objek gugatan.

Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatan pada Posita 1, 2 dan 3 telah mengkuualifikasikan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, namun apa yang menjadi dasar hukum (*recht ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta faktanya (*feitelijke ground*) gugatan tidak jelas bahkan antara Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan sama sekali sehingga dengan demikian sangatlah patut, bahwa Majelis

Hal. 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat batal demi hukum;

Bahwa Penggugat sebagaimana posita poin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 tidak jelas dalam menentukan gugatan, serta objek yang dipersengketakan, dikarenakan Penggugat tidak dapat mendalilkan didalam gugatannya, tentang objek yang dipersengketakan secara rinci dan jelas, dimana Penggugat hanya mengkuifikasikan tergugat dalam melakukan kerja sama dengan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, sementara tergugat tidak pernah merasa bekerja sama dengan penggugat, apalagi melakukan perbuatan hukum, dengan demikian isi dari Posita gugatan Penggugat terlalu mengada ngada, sehingga sangatlah patut gugatan Penggugat dikesampingkan;

Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya bahwa mengenai kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan seperti apa? Perlu Tergugat tegaskan adalah tidak jelas dan kabur, sehingga kepentingan hukum seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat juga tidak jelas, dikarenakan Tergugat merasa tidak punya hubungan apa-apa dengan Penggugat;

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas didalam menentukan perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tuduhan Penggugat kepada Tergugat tentang bahwa Penggugat merasa dirugikan didalam kepentingan hukum Penggugat sangat tidak berdasar serta tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana terurai di bawah ini:

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1976 Nomor 1057/K/Sip/1973 Jo tanggal 23 Desember 1987, Nomor 842 K/Pdt/1986, menentukan bahwa "untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian, atas dasar tersebut gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 104/Pdt.G/2010/PN.PTK. tanggal 11 Mei 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
4. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara

Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



masing-masing separuh dari Rp691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK Tanggal 15 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 104/PDT.G/2010/PN.PTK. tanggal 11 Mei 2011 dalam perkara antara kedua pihak tersebut, yang telah dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Pihak Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 April 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/Akta Pdt.Kas./2012/PN.Ptk. Jo. Nomor 104/PDT.G/2010/PN.PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 1 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 4 Mei 2012, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pemanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 14 Mei 2012;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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



sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pontianak) dengan Putusan Banding Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK Tanggal 15 Februari 2012 tersebut dengan jelas telah memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam memutus suatu sengketa perkara khususnya telah mencederai dan merusak sistem tatanan hukum acara yaitu "Pembuktian" karena dalam pertimbangan hukum putusan tersebut, yaitu halaman 3 alinea ke-3 dan alinea ke-4 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dalil Penggugat/Terbanding yang mengaku tanah/bangunan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip sebagai miliknya atas pembelian dari Yuliana, dengan Akta Jual Beli Nomor 317/2010 tanggal 28 September 2010 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Poltak Pardomuan, S.H. tidak beralasan hukum, karena secara nyata pihak penjual (Ny. Yuliana) tidak ada menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk melakukan penjualan kepada Penggugat/Terbanding dan hanya Penggugat/Terbanding saja yang menghadap dan pula pada akta jual beli itu, tanda tangan hanya dilakukan oleh Umar (Penggugat/Terbanding), baik selaku pembeli serta bertindak juga selaku penjual yang mengatasmakan Yuliana;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat/Terbanding mengaku telah mendapat kuasa dari Ny. Yuliana selaku penjual akan tetapi secara nyata Surat Kuasa itu tidak ada sebagai bukti, maka secara hukum jual beli seperti pada bukti P.2 tersebut tidak sah, meskipun sebelumnya sudah dibuat suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 38 tanggal 7 Juni 2010 antara Ny. Yuliana dengan Umar;

Pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Banding tersebut jelas telah keliru, karena Pemohon Kasasi-Dahulu Terbanding-Dahulu Penggugat telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi-Dahulu Terbanding-Dahulu Penggugat di persidangan telah mengajukan alat-alat bukti yang sah yaitu berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 38 tanggal 7 Juni 2010 di hadapan Notaris & PPAT. Poltak Pardomuan, S.H. (P-4). Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 38 tanggal 7 Juni 2010 di hadapan Notaris & PPAT. Poltak Pardomuan, S.H. telah nyata-nyata disebut dalam Pasal 6 dan Pasal 7 yang berbunyi:

Pasal 6: Pihak Kesatu dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua, untuk selama jual beli tersebut di atas belum dilaksanakan, membela, mempertahankan, menjalankan, melakukan hak dan kekuasaan serta

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



kepentingan Pihak Kesatu dimana-dimana serta terhadap siapa pun juga atas bidang tanah tersebut dan untuk itu untuk dan atas nama Pihak Kesatu melakukan segala tindakan apapun baik yang bersifat pengurusan, maupun berupa kekuasaan pemilikan sepenuhnya tanpa kecuali, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul menjadi hak serta tanggungan dan merupakan resiko Pihak Kedua dan segalanya dijalankan atas ongkos Pihak Kedua;

Pasal 7: dengan tidak mengurangi ketentuan yang termasuk dalam Pasal 1 dan Pasal 4 di atas pihak-pihak menyarankan bahwa dalam penjualan/pembelian ini, termasuk terhitung juga segala hak dan kepentingan serta kekuasaan dengan nama apapun juga baik yang sekarang, telah atau pada kemudian hari akan dapat dipunyai oleh Pihak Kesatu (penjual) atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas;

Dan diawal akta pengikatan jual beli telah diterangkan bahwa pada hari ini Senin tanggal 7 Juni 2010 pukul 12.30 Wlb telah menghadap pada saya yaitu Ny. Yuliana (Pemberi Kuasa) dan Tugimin (suami dari Pemberi Kuasa untuk mengizinkan istrinya Ny. Yuliana) untuk melakukan tindakan hukum yaitu memberikan Kuasa kepada Umar.

Dalam Akta Pengikatan Jual Beli telah mencantumkan tandatangan Pemberi Kuasa yaitu Ny. Yuliana yang disetujui oleh suaminya Tugimin dan Penerima Kuasa yaitu sdr. Umar yang di saksi oleh saksi-saksi Ny. Sepriyana Sally Sitorus, S.H. dan Nona Lenny Wulandari;

Dan kedua bukti surat tersebut merupakan Alat Bukti yang otentik dan legalitasnya sah dan belum pernah dibatalkan oleh surat/putusan Pengadilan;

Bersama ini pula kami ajukan kembali fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 38 tanggal 7 Juni 2010 di hadapan Notaris & PPAT. Poltak Pardomuan, S.H. dan fotocopy Salman Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 38 tanggal 7 Juni 2010 di hadapan Notaris & PPAT. Poltak Pardomuan, S.H.;

Oleh karenanya sangat keliru dan sangat tidak beralasan hukum bila dikatakan "Jual Beli antara Yuliana dengan Umar (Dahulu Penggugat-Dahulu Terbanding-Sekarang Pemohon Kasasi) tidak sah", sebagaimana bunyi pertimbangan Putusan Banding tersebut;

2. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pontianak) dengan Putusan Banding Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK tanggal 15 Februari 2012 tersebut dengan jelas telah memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam memutus suatu sengketa perkara khususnya telah mencederai

Hal. 10 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



dan merusak sistem tatanan hukum acara yaitu "Pembuktian" karena dalam pertimbangan hukum putusan tersebut, yaitu halaman 4 alinea ke-3 yang menyatakan:

Menimbang bahwa secara hukum Akta Jual Beli Nomor 317/2010 tanggal 28 September 2010 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip Tahun 2001 antara Ny. Yuliana dengan Umar (Penggugat - Terbanding adalah tidak sah dan menjadi batal, maka akibatnya pula proses Balik Nama/Pengalihan Hak atas tanah pada Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip tahun 2001 tersebut menjadi hak milik Umar sebagaimana telah dibukukan oleh kantor Pertanahan Kota Pontianak tanggal 31 September 2010 juga menjadi batal, dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;

Pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Banding tersebut jelas telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, sebab dalam Akta Jual Beli memang yang harus mencantumkan tanda tangan hanyalah Notaris yang dihadap oleh para pihak dalam hal ini Pihak Penjual (Ny. Yuliana) yang disetujui oleh suaminya (Tugimin) yang mengikatkan diri dan memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa yang diberi hak untuk menjual kepada siapa saja termasuk orang lain termasuk juga kepada Penerima Kuasa sendiri;

Sedangkan salinan fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No. 38 tanggal 07 Juni 2010 di hadapan Notaris & PPAT. Poltak Pardomuan, S.H. pada halaman akhir mencantumkan tanda tangan seluruh para pihak, pihak yang ingin menjual, yang memberi kuasa atas persetujuan Pemberi Kuasa untuk menjual kepada Pembeli/Penerima Kuasa yang disaksikan dan ditanda tangani oleh para saksi lalu di tanda tangani oleh Notaris;

Sehingga alasan dan pertimbangan hukum yang dibuat oleh *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum dan lagi pula sampai saat ini pihak Penjual/Pemberi Kuasa (Ny. Yuliana) maupun ahli warisnya tidak pernah keberatan terhadap pengalihan hak dengan jual beli atas sebidang tanah tersebut dengan Nomor Sertipikat Hak milik Nomor 1072/Darat Sekip Tahun 2001, baik berupa teguran ataupun gugatan kepada Penerima Kuasa/ Pembeli (Sdr. Umar);

3. Bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya, telah membatalkan Proses Jual Beli antara Yuliana dengan sdr. Umar (Dahulu Penggugat- Dahulu Terbanding-sekarang Pemohon Kasasi) sebab sampai saat ini Pihak Penjual (Ny. Yuliana) maupun ahli warisnya maupun pihak lain belum pernah mengajukan keberatan atau gugatan kepada Pihak Pembeli yaitu sdr. Umar (Dahulu Penggugat-Dahulu Terbanding-sekarang Pemohon

Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012



Kasasi) atas proses Pengalihan Hak dan Proses Jual Beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip tahun 2001, dan belum pernah dibatalkan oleh suatu surat/Putusan Pengadilan. Oleh karenanya bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pontianak) dengan Putusan Banding Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK Tanggal 15 Februari 2012 tersebut dengan jelas telah memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam memutus suatu sengketa perkara khususnya telah mencederai dan merusak sistem tatanan hukum acara karena dalam pertimbangan hukum putusan tersebut, yaitu halaman 4 alinea ke - 4 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan yang diuraikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat/Terbanding bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Darat Sekip tahun 2001 dan karena itu Gugatan Penggugat/Terbanding terhadap Tergugat/Pembanding, haruslah ditolak sebab tidak memiliki dasar hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangan fakta-fakta persidangan dimana Tergugat-Pembanding-Termohon Kasasi tidak ada mengajukan satu orang pun saksi untuk mempertahankan dan membuktikan dalil jawaban, Duplik, oleh Tergugat-Pembanding-Termohon Kasasi oleh karena itu dalil jawaban dan Tergugat-Pembanding-Termohon Kasasi harus diabaikan dan dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke 1 sampai denan 4:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, Pengadilan Tinggi Pontianak telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli objek yang dilakukan di hadapan PPAT sah menurut hukum, karena jual beli tersebut atas dasar Surat Kuasa Menjual yang disebut dalam Pasal 8 Akta Nomor 38 tentang Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa atas dasar Surat Kuasa Menjual tersebut walaupun yang menghadap PPAT dalam jual beli tersebut hanya Penggugat sebagai pihak pembeli dan sekaligus sebagai pihak penjual, jual beli tersebut tetap sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena jual beli sah dan objek sengketa sudah bersertipikat maka objek sengketa sah milik Penggugat dan Tergugat yang menguasai objek sengketa harus dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi UMAR tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK Tanggal 15 Februari 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 104/PDT.G/2010/PN.PTK. tanggal 11 Mei 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **UMAR** tersebut;
- Membatalkan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 36/PDT/2011/PT.PTK Tanggal 15 Februari 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 104/PDT.G/2010/PN.PTK. tanggal 11 Mei 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat menyerahkan tanah sengketa dan bangunan dengan keadaan baik dan kosong kepada Pengugat
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
5. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2036 K/Pdt/2012

