



P U T U S A N

No. 2068 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **RUDOLF MANG**, bertempat tinggal di jalan Suprpto Lorong Nangka Nomor 6 Talise, Palu Timur, Kota Palu;
2. **UTAMININGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Purbaya Nomor 4 RT. 010 RW. 005 Tanah Tinggi, Johar Baru Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada ERROLFLYN E. KIMBAL, SH, Advokat, berkantor di Jln. Purnawirawan III No. 17 B Telp. 0451-482047 Kel. Tatura, Kec. Palu Selatan, Kota Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2011, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat I dan II/Para Pemanding;

m e l a w a n :

HA SYARIFUDDIN, bertempat tinggal di jalan Pelabuhan Luwuk Sulawesi Tengah, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

1. **ARFAN ERDIYANTO**;
2. **DJEINI KAROLINE**;
3. **ARISLY WINDAYU**;
4. **ADIYATMA PURBA**; masing-masing bertempat tinggal di Jalan Suprpto Lorong Nangka Nomor 6, Talise Palu Timur, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV, V dan VI/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Mengenai :

1. Tuntutan penyerahan sebidang tanah kintal beserta sebuah rumah diatasnya yang terletak di Jalan suprpto Lorong nangka nomor 6

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Talise Kecamatan Palu Timur, Kota Palu dengan luas tanahnya $\pm 891 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara berbatasan dengan sdr. Abraham Walaleng, sebelah timur berbatasan dengan lorong kecil, sebelah selatan berbatasan dengan lorong Nangka, dan sebelah barat berbatasan dengan sdr. Abraham Walelang;

2. Tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan Juni 2001 sampai dengan perkara ini memperoleh Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dan sebelah obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat;

Dasar dan Alasan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Menjual tertanggal Bandung, 19 Agustus 1996 dan tanda terima SHM No. 892/1986 dari Hj. Ratna Murti dan H. Ateng sukandi pemilik awal obyek sengketa (pemberi kuasa) kepada Drs. Andrian Mang(penerima kuasa), pada tanggal 30 Maret oleh penerima kuasa menjual Drs. Adrian Mang mendatngi Penggugat untuk meminjam uang sebesar Rp. 104.250.000,- (sertaus empat juta dua ratur lima puluh ribu rupiah) yang akan dikembalikan pada tanggal 30 Desember 2000, dan apabila tanggal jatuh tempo pinjaman tersebut tidak dapat dikembalikan maka jaminan berupa obyek sengketa dijual pada Penggugat (vide surat pernyataan Drs. Adrian Mang tanggal 30 Maret 2000, Bukti P1);
2. Bahwa setelah tanggal jatuh tempo sdr. Drs. Adrian Mang (suami Tergugat 2) tidak dapat mengembalikan pinjaman, maka diproseslah akta jual beli atas obyek sengketa dari Drs. Adrian Mang kepada Penggugat akan tetapi akta jual beli dimaksud belum ditandatangani, pada tanggal 17 Januari 2001 Drs. Adrian Mang meninggal dunia di Luwuk;
3. Bahwa oleh karena Drs. Adrian Mang telah meninggal dunia, maka Penggugat menghubungi pemberi kuasa menjual yaitu H. Ateng Sukandi untuk membantu menyelesaikan masalah jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan ahli waris alm. Adrian Mang, dan oleh pemilik awal dihadapan Notaris di Bandung membuat lagi surat kuasa menjual kepada Tergugat 2 sebagai istri alm. Adrian Mang (vide surat dari H. Ateng Sukandi tertanggal Bandung 22-05-2001 bukti P2);
4. Bahwa berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 2 Mei 2001 yang dilegalisir oleh Liana Nugraha, SH Notaris di Bandung. Legalisir nomor: 4338/2001, oleh penerima kuasa menjual adalah Tergugat 2 menandatangani akta jual beli nomor: 48/P.T/XII/2001, tanggal 6 desember 2001 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 51.354.000,-

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima puluh satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah) harga yang disepakati tersebut belum melunasi jumlah pinjaman sebesar Rp. 104.250.000,- ((vide bukti P3);

5. Bahwa berdasarkan akta jual beli nomor: 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2011 tersebut, Penggugat selaku pembeli mengajukan permohonan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor: 892/Talise Tahun 1986 kepada Kantor Pertanahan Kota Palu dari atas nama Ratna Murti menjadi atas nama H.A. Syahrudin/Penggugat, sehingga SHM Nomor 892/Talise tahun 1986 yang merupakan bukti kepemilikan atas obyek sengketa sudah menjadi atas nama Penggugat (vide bukti P4);
6. Bahwa dengan demikian berdasarkan akta Jual Beli Nomor: 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2001, dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor: 892/Talise Tahun 1986 tersebut, maka secara hukum obyek sengketa sah milik Penggugat, olehnya berdasar menghukum para Tergugat para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Bahwa sejak tanggal 6 Desember 2001 obyek sengketa sudah menjadi hak milik Penggugat, namun Penggugat tidak bisa menikmati hak miliknya karena obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan surat kuasa tinggal tanggal 21 Januari 2001 dari Tergugat 2, dan berdasarkan surat kuasa tinggal tersebut Tergugat I menyewakan kamar-kamar obyek sengketa kepada Tergugat 3, 4, 5 dan 6 dalam perkara ini subyek hukum yang menguasai obyek sengketa secara sewa;
8. Bahwa sejak beralihnya obyek sengketa kepada Penggugat, maka seharusnya para Tergugat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik, akan tetapi tidak dilakukan karena menurut para Tergugat menurut surat kuasa tinggal tanggal 21 Januari 2001 masih mempunyai kekuatan hukum bagi para Tergugat untuk menguasai obyek sengketa, oleh karena itu surat Kuasa Tinggal tersebut harus dibatalkan setidaknya dinyatakan batal demi hukum, sebab Pemberi Kusa Tinggal (Tergugat 2) sejak tanggal 23 Februari 2001 telah membeai pernyataan kepada Penggugat bahwa obyek sengketa tidak akan diganggu gugat lagi (vide bukti P5);
9. Bahwa perbuatan para Tergugat menguasai obyek sengketa secara tidak sah sehingga Penggugat mengalami kerugian secara materil sebesar Rp. 1.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tanggal 6 Desember 2001 sampai dengan perkara ini mendapat putusan yang berkekuatan hukum

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap dari Pengadilan dan setelah obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat, oleh karena itu dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Palu untuk menghukum para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa telah berulang Penggugat meminta kepada para Tergugat agar obyek sengketa diserahkan, akan tetapi tidak diindahkan oleh para Tergugat bahkan Penggugat melaporkan secara pidana dan oleh Majelis Hakim Pidana Pengadilan Negeri Palu menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan perdata (vide bukti P6);

11. Bahwa untuk menjamin gugatan dan mencegah kerugian yang lebih besar dialami oleh Penggugat, dimohon kepada Pengadilan Negeri Palu agar meletakkan sita jaminan (CB) terhadap obyek sengketa;

12. Bahwa agar para Tergugat untuk secara suka rela untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini, beralasan untuk menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palu agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 2 berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2001 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2001 dan Sertifikat Hak Milik nomor: 892/Tahun 1986 obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Surat Kuasa Tinggal tanggal 21 Januari 2001 antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 batal demi hukum dan atau dibatalkan, dengan demikian penguasaan obyek sengketa oleh para Tergugat adalah tidak sah, sehingga Penggugat mengalami kerugian setiap bulan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sejak tanggal 6 Desember 2001 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum dan obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;
5. Menyatakan sita jaminan (CB) adalah sah dan berharga;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Menghukum para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta ruoiah) dihitung sejak tanggal 6 Desember 2001 sampai dengan putusan dalam perkara berkekuatan hukum tetap dan setelah obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat;
8. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum para Tergugat membayar segala biaya perkara yang timbul karena perkara ini;
10. Dan apabila Pengadilan Negeri Palu berpendapat lain, dimohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat I, II serta Kuasa Tergugat III s/d VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat kepada Tergugat I, II mengenai penyerahan sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya sesuai hutang/pinjaman uang dengan jaminan tanah dan bangunan rumah antara alm. Drs. Adrian Mang dengan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris digugat dalam perkara ini. Bahwa anak-anak dari almarhum berjumlah 3 (tiga) orang yang diperoleh dalam perkawinannya dengan Tegugat 2, sekarang masih hidup yaitu : 1). Putri Adrianingsih, terlahir di Jakarta 18-6-1978, 2). Moh. Adijatma Kasuka Putra, terlahir di Jakarta 20-3-1982, 3). Moh. Anugrah Triputra, terlahir di Jakarta 26-3-1990. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Maret 1982 No. 2438/K/SIP/1980 menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara". Juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 22K/SIP/1974, tanggal 29 Desember 1975 yang menyebutkan : "Adalah kewajiban Penggugat untuk menarik para ahli waris terbantah-terbantah yang telah meninggal dunia sewaktu pemeriksaan perkaranya belum lagi dimulai untuk menggantikan terbantah-terbantah yang telah meninggal dunia";

Bahwa perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan alm. Drs. Adrian Mang sebesar Rp. 104.250.000,- (dengan jaminan pelunasan hutang sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana dalil Penggugat yang

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Suprpto Lorong Nangka No. 6 Palu, adalah tidak berdasar hukum, sebab Trgugat 2 tidak pernah menyatakan persetujuan/pengakuan tertulis hutang piutang sejumlah tersebut dalam dalil Penggugat termasuk juga menjual tanah dan bangunan a quo baik jumlah harga jualnya ataupun hadir dan menghadap, dihadapan Pejabat Pembuat akte Tanah (PPAT);

Bahwa berdasarkan Pasal 116 KUH Perdata juncto Pasal 289 Rbg: Penyangkalan atau sungguh-sungguh mengakui/menolak akan tulisan/tanda tanda orang-orang yang diwakilinya, bagi ahli waris atau ebagian orang yang mendapat hak dari padanya sudah cukup kalau mereka menyatakan "tidak mengakui" saja vide Pasal 36 UU No. 1 Tahun 1974: "mengenai harta bersama suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palu telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 68/PDT.G/2008/PN.PL, tanggal 26 Agustus 2009 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas obyek sengketa berdasarkan akta jual beli nomor 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2001 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 891 M2 yang terletak di Desa Talise Palu Timur Kota Palu yang dikenal dengan sertifikat nomor 892/th. 1986 beserta bangunan permanent yang ada diatasnya adalah sah menurut hukum milik Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum surat kuasa tanggal 21 Januari 2001 batal demi hukum dan perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dalam keadaan baik bebas dari beban apapun juga, jika perlu atas (yang berwenang) dengan upaya paksa atas bantuan aparat;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng membayar uang dwangsom sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per hari dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap jika Tergugat-Tergugat lalai menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.291.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palu dengan putusan No. 35/PDT/2010/PT.PALU tanggal 30 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 23 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Januari 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 68/PDT.G/2008/PN.PL Jo. No. 35/PDT/2010/PT.PL yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 2 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 9 Februari 2011;

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/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi Palu yang telah menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Palu telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, Hakim Pengadilan Negeri Palu telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian: "Bahwa penilaian alat bukti yang merupakan penilaian yuridis, bukan penilaian fakta semata-mata tunduk pada kasasi". (Putusan Mahkamah Agung tanggal 2 November 1976 No. 178 K/Sip/1976). Bahwa sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Palu halaman 27 alinea 5 dan halaman 28 alinea 1 bahwa pertimbangan tersebut adalah keliru karena telah begitu mudahnya mensahkan akta Jual Beli No. 48/P.T/XII/2001 tanggal 6 Desember 2001 (bukti P-3) yang dijadikan acuan oleh Judex factie telah terjadi jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II mengenai obyek

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



sengketa. Padahal pihak Pemohon Kasasi II yang secara substansil masih dipertentangkan dipungkiri tanda tangan sebagai penjual dalam akta Jual Beli tersebut. Bahwa Judex factie hanya mengambil Akta Jual Beli (bukti P3) a quo tanpa mengganti secara teliti akta Jual Beli (bukti P3) tersebut. Bahwa Judex factie tidak cermat dan tidak teliti dalam pertimbangannya atas jawaban, Eksepsi, Duplik Pemohon Kasasi I, II. Bahwa Pengadilan Negeri Palu dalam pertimbangannya telah mengabaikan Hak Memungkiri tanda Tangan dimana telah ditentukan dalam Pasal 1876 KUHPerdara menyatakan :

“Barang siapa dihadapi dengan suatu tulisan dibawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau mungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili”. Bahwa dari sejak semula jawaban eksepsi, duplik Pemohon Kasasi II dengan tegas telah memungkiri atau membantah tanda tangan didalam proses Akta Jual Beli/bukti P3 tersebut apalagi hadir secara fisik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Pemungkiran tandatangan dan ketidak hadiran langsung Pemohon Kasasi II dihadapan PPAT sewaktu proses Pembuat akta Jual Beli (bukti P3) telah diakui diterangkan/dijelaskan oleh ARDJAN ABDURASYID, SH selaku Camat Palu Timur/PPAT yang membuat akta Jual Beli a quo. Selain menjelaskan bahwa pembuat akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah karena dibuat dengan tanpa dihadiri Pemohon Kasasi II, hanya ada surat kuasa menjual yang dibawa diserahkan oleh pembeli Termohon Kasasi kepada ARDJAN ABDURASYID, SH Camat Palu Timur.PPAT pada waktu itu. Hal ini dapat dibaca pada halaman 13, 14, 15 Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 425/Pid.B/2005/PN.PL, tanggal 17 Januari 2006 (bukti T-1) Jo. Putusan Mahkamah Agung NO. 1361 K/PID/2006 tanggal 16 Oktober 2006 (bukti T-2). Bahwa mengenai pengingkaran tanda tangan Pemohon Kasasi II didalam akta Jual Beli tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie. Maka Putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri/Tinggi tersebut jelaslah adalah putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoede Gemotiveerd). Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juli 1970, No. 638 K/Sip/1969;



2. Bahwa *Judex factie* dalam pertimbangan halaman 27-28, tidak tepat, meskipun bukti P-3 berupa akta Jual Beli dan P-4, P-8, berupa sertifikat merupakan alat bukti yang autentik tetapi harus diperhatikan azas bahwa setiap alat bukti bisa dipatahkan dengan alat bukti sebaliknya (*tegen bewijs*) antara lain akta autentik berupa Putusan Pengadilan Palu (bukti T-1). Pemohon Kasai disidang telah mengajukan bukti lawan berupa bukti autentik Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 425/Pid.B/2005/PN.PL, tanggal 17 Januari 2006 (bukti T-1). Dengan segala kerendahan mohon dibaca dalam putusan tersebut pada halaman 13, 14 dan halaman 15 yang diutarakan pada poin 1 diatas. Hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan bahkan telah diabaikan oleh Pengadilan Negeri tersebut. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri telah menyimpang dari azas bahwa kedua belah pihak harus didengar, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya (*Azas Audi et alteram partem*). Dengan demikian kualitas akta Jual Beli (bukti P-3) sebagai dasar proses peralihan hak/balik nama atas Sertifikat No. 892 Tahun 1986 (bukti P-4, P-8) beralih menjadi nama Termohon Kasasi adalah cacad juridis atau tidak sah dan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, karena belum mencapai batas minimal pembuktian, sehingga pertimbangan Pengadilan tersebut dapat dipandang sebagai kelalaian dalam hukum acara (*Vermversuim*);
3. Bahwa pertimbangan *Judex factie* tersebut diatas tidak cermat dan tidak teliti (*Zurgvuldigheid*) karena telah memberikan pertimbangan yang bertentangan dengan satu dengan yang lain dan telah mengaburkan fakta hukum yang ada. Pada putusan Pengadilan Negeri halaman 26, 27, 28. Bahwa pada mulanya Termohon Kasasi mendalilkan mempunyai tagihan hutang terhadap Drs. Adrian Mang sebagaimana surat pernyataan tanggal 30 Maret 2000 (bukti P-1) almarhum Adrian Mang adalah suami dari Pemohon Kasasi II. Peristiwa ini telah dipungkiri/tidak mengakui hutang almarhum oleh Pemohon Kasasi II sebagaimana surat pernyataan Pemohon Kasasi II bersama anak-anak ahli waris dari almarhum Drs. Adrian Mang Juni 2003 (bukti T-3). Bahwa kemudian karena Drs. Adrian mang telah meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2001, maka menurut versi Termohon Kasasi dibuatlah Surat Kuasa Menjual obyek sengketa pada tanggal 22 Mei 2001 (bukti P-2) antara Ratna Murti dan Ateng sukandi (pemberi kuasa menjual) dengan Utaminingsih/Pemohon Kasasi II (penerima kuasa) Ratna Murti adalah nama yang tertera dalam

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011

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)



Sertifikat No. 892 Tahun 1986 (bukti P-4, P-8) sebelum peralihan hak/balik nama menjadi nama Termohon Kasasi H. A. Syarifuddin. Bahwa karena Pemohon Kasasi II hanya sebagai kuasa menjual seharusnya gugatan ditujukan juga kepada pemberi kuasa Ratna Murti dan Ateng sukandi. Oleh karena Ratna Murti dan Ateng Sukandi sebagai pemberi kuasa menjual obyek sengketa harus ikut digugat tetapi kenyataannya tidak, sehingga gugatan Termohon Kasasi adalah kurang pihak/tidak lengkap. Bandingkan: (Putusan Mahkamah Agung No. 3556 K/PDT/1985 tanggal 11 Mei 1988). Menurut putusan ini gugatan seharusnya ditujukan kepada pemberi kuasa yaitu pemilik tanah sengketa. Dalam kasus ini penerima kuasa baru dapat ditarik sebagai Tergugat, apabila dia melampaui batas wewenang dalam surat kuasa. Secara yuridis pemberi kuasa wajib melaksanakan tindakan dan perikatan yang dibuat kuasa dengan pihak ketiga, sesuai ketentuan Pasal 1807 KUHPerdara (Vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Maret 1982, No. 1260 K/Sip/1980) yang menyatakan : "Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari Ny. Soekarlin, sedang yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi";

4. Bahwa demikian pula karena Drs. Adrian Mang telah meninggal dunia maka Pemohon Kasasi II sebagai janda adalah ahli waris bersama-sama dengan 3 (tiga) orang anak: Putri Adrianingsih, Moh. Adiyatma Kasuka Putra dan Moh. Anugrah Triputra. Bahwa menurut Pasal 833 KUHPdt menyebutkan : "Para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal". Bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Negeri Hal. 27 alinea 1, 2 mengatakan, tindakan almarhum menjual obyek sengketa tidak diperlukan persetujuan isteri maupun anak-anaknya. Pada halaman yang sama alinea ke 5 Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan akta Jual Beli (bukti P-3) yang sudah dipungkiri/ingkari tanda tangan Pemohon Kasasi II dalam akta tersebut. Pertimbangan Pengadilan ini jelas sangat melukai nurani keadilan, karena telah menyimpang dari hukum waris dan hukum adat yang berlaku. Bahwa seharusnya Pemohon Kasasi II sebagai janda dalam bertindak harus bersma-sama dengan sekalian anak-anak dari pewaris almarhum Drs. Adrian Mang sebagaimana yang telah ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 24338 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982 yang menyatakan dengan tegas: "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak



semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara". Hal ini sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 546/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyebutkan : "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya". Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 22 K/Sip/1974 tanggal 29 Desember 1975 yang menyebutkan "Adalah kewajiban Penggugat untuk menarik para ahli waris terbantah-terbantah yang telah meninggal dunia seaktu pemeriksaan perkaranya belum lagi dimulai untuk menggantikan terbantah-terbantah yang telah meninggal dunia". Lebih lagi Putusan Mahkamah Agung tanggal 2 November 1976, No. 284 K/sip/1975, Menyatakan : "menurut hukum adat waris baru, isteri dan anak-anak perempuan adalah ahli waris" dan sejalan dengan itu Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 April 1960 No. 110 K/sip/1960 menyebutkan : "bahwa menurut hukum adat seorang janda adalah juga menjadi ahli waris dari almarhum suaminya".

5. Bahwa ada penyalahgunaan keadaan (Misbruik van omstanding heden) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi karena jelas tanda tangan Pemohon Kasasi diatas kertas blanko dimaksudkan untuk penjualan tanah dan rumah di Luwuk, bukan tanah dan rumah obyek sengketa dan harga jual tanah dan rumah harus diatas harga Rp. 300.000.000,- bukannya seharga Rp. 51.354.000,- seperti yang tercantum dalam akta Jual Beli (bukti P-3). Bahwa Termohon Kasasi telah memanfaatkan suasana kesedihan/ kedudukan Pemohon Kasasi II karena kematian suami Drs. Adrian Mang. Bahwa akibat penyalahgunaan keadaan dan ada kesesatan (dwaling) oleh Termohon Kasasi, sudah barang tentu menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi. Bahwa jika Termohon Kasasi tetap komit, itikad baik (good faith) dengan apa yang pernah disampaikan secara kekeluargaan maka tidak akan ada masalah (case), dan juga keadaan khusus harus sudah dipikirkan tidak dengan serta merta apalagi tidak mengindahkan aturan hukum perdata, hukum adat, hukum waris dan mengesampingkan kepatutan, itikad baik. Olehnya itu Ratna Murti dan suaminya H. Ateng Sukandi sebagai pemilik semula sesuai nama yang tertera dalam Sertifikat No. 892 Tahun 1986 (bukti P-4, P-8) tetap harus ditempatkan selaku Tergugat/pihak dalam perkara ini. Karena ratna Murti dan suaminya H. Ateng Sukandi lah sebagai pemberi kuasa penjual obyek sengketa kepada Pemohon Kasasi II. Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Palu/Tinggi tidak didasarkan pada

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada, akan tetapi justru sebaliknya malah membuat permasalahan bertambah keruh serta mengakibatkan kerugian mendalam bagi para Pemohon Kasasi;

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

mengenai alasan ke 1 s/d 5 :

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex factie tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa telah benar bahwa akta jual beli adalah sah selama tidak ada bukti surat yang menunjukkan sebaliknya, sehingga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dalam perkara a quo adalah sah secara hukum karena para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa akta jual beli (bukti P-3) adalah cacat hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Rodulf Mang, dk tersebut harus ditolak ;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **RUDOLF MANG**, 2. **UTAMININGSIH** tersebut ;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **12 Januari 2012** oleh Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SYAMSUL MA'ARIF, SH., LL.M., PhD dan Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

SYAMSUL MA'ARIF, SH., LL.M., PhD. Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S.

ttd.

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.

Ketua

ttd.

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....Rp	6.000,-
2. Redaksi.....Rp	5.000,-
3. Administrasi Kasasi...Rp	<u>489.000,-</u>
Jumlah.....Rp	500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG -RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH)

NIP. 196103131988031003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 2068 K/Pdt/2011

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)