



P U T U S A N

No. 346 K/Pdt/2009

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

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

Tn. Soesanto Leo, beralamat di Jl. A.M. Sangadji No. 2 C Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada SH Menanti Pandjaitan, SH., Advokat, berkantor di "WIRA YUSTITIA" Law Office di Jl. Cideng Timur No.1 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2008;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

m e l a w a n :

1. Ny. Izzat Chanun Sukowijono, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, beralamat di Jl. Ki Samaun No. 196 di Tangerang;
2. T. Tansri Singadju Benui, beralamat di Jl. Cideng Timur No. 1A, Jakarta Pusat;
3. PT. Bank Permata, Tbk., dahulu PT. Bank Universal, Tbk., berkedudukan di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta Selatan;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkedudukan di Jl. Tiga Raksa Blok A F di Tangerang;

Para Termohon Kasasi I s/d IV dahulu Tergugat I s/d IV/ Para Terbanding;

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 I s/d IV dahulu sebagai Tergugat I s/d IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 1998, bertempat di kantor Tergugat III di Plaza Setiabudi di Jl. HR. Rasuna Said Kav. 62 Jakarta, sesuai dengan pengaturan dari Tergugat III, antara Penggugat selaku penjual dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III selaku pembeli telah mengadakan perjanjian jual beli atas 14 (empat belas) bidang tanah, yang meliputi pula segala sesuatu yang melekat dan tertanam serta berada di atas tanah tersebut, tidak ada yang dikecualikan, yang terletak di Desa Bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Propinsi Jawa Barat). Ke 14 (empat belas) bidang tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No. 85/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 55.040.000,- seluas 860 m²;
- b. Akta Jual Beli No. 84/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 121.280.000,- seluas 1895 m²;
- c. Akta Jual Beli No. 83/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 51.200.000,- seluas 800 m²;
- d. Akta Jual Beli No. 82/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 78.720.000,- seluas 1.230 m²;
- e. Akta Jual Beli No. 81/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 501.120.000,- seluas 7.830 m²;
- f. Akta Jual Beli No. 80/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 69.440.000,- seluas 1.085 m²;
- g. Akta Jual Beli No. 79/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 85.440.000,- seluas 1.335 m²;
- h. Akta Jual Beli No. 78/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 165.760.000,- seluas 2.590 m²;
- i. Akta Jual Beli No. 77/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 83.520.000,- seluas 1.305 m²;
- j. Akta Jual Beli No. 76/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 131.100.000,- seluas 6.555 m²;
- k. Akta Jual Beli No. 75/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 94.230.000,- seluas 3.490 m²;
- l. Akta Jual Beli No. 74/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 69.120.000,- seluas 1.080 m²;
- m. Akta Jual Beli No. 73/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 26.112.000,- seluas 408 m²;
- n. Akta Jual Beli No. 72/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp 103.680.000,- seluas 1.620 m²;

Sehingga total harga jual beli sebesar Rp 1. 635.762.000 (satu miliar enam ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah). Untuk

Hal. 2 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



selanjutnya ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli dimaksud disebut Akta Jual Beli;

2. Bahwa sebelum Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II ditandatangani, Tergugat II menyatakan kepada Penggugat bahwa kelak Tergugat II akan menjaminkan ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut kepada PT. Bank Universal Tbk (pada saat itu), in-cassu Tergugat III (pada saat ini telah dilakukan penggabungan/ merger usaha) sebagai jaminan kredit dan selanjutnya Tergugat II menerangkan/ menjelaskan kepada Penggugat bahwa Tergugat III akan mengurus dan mengatur pembuatan Akta Jual Beli tersebut serta telah menunjuk Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut, dengan demikian segala sesuatu yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli telah diatur oleh Tergugat III padahal Tergugat III bukanlah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Bahwa sesuai dengan pengaturan dari Tergugat III, Penggugat dengan Tergugat II menemui Penggugat III di kantor Tergugat III di Plaza Setiabudi di Jl. HR. Rasuna Said Kav. 62 Jakarta, dengan maksud untuk menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana diuraikan pada butir 1 (satu) di atas, dan selanjutnya Tergugat III menyerahkan Akta Jual Beli yang telah disiapkan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan kepada Tergugat II untuk ditandatangani, dengan tanpa kehadiran Tergugat I dan tanpa penjelasan mengenai isi dari Akta Jual Beli tersebut kepada Tergugat I, sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli tersebut;
4. Bahwa berhubung karena segala sesuatu pengurusan Akta Jual Beli tersebut dilakukan oleh Tergugat III, maka Penggugat dan Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli di kantor Tergugat III. Selanjutnya Penggugat dengan Tergugat II ke kantor Tergugat II untuk menyerahkan uang pembelian atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut kepada Penggugat, oleh karena Tergugat I yang seharusnya menyaksikan penandatanganan Akta Jual Beli dan pembayaran uang pembelian atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut tidak hadir, sesuai dengan harga jual beli yang tertulis dalam Akta Jual Beli ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut;
5. Bahwa ke 14 (empat belas) bidang tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Penggugat telah dibalik nama oleh Tergugat III menjadi atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan selanjut ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut dijamin sebagai Hak Tanggungan untuk jaminan kredit sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dengan Hak Tanggungan No. 48/ Cikupa, tertanggal 21 Agustus 1998 oleh Tergugat III pada Tergugat I selaku penjamin (avalis);

6. Bahwa Akta Jual Beli atas ke 14 (empat belas) bidang tanah sebagaimana diuraikan pada butir 1 (satu) di atas yang dibuat oleh Tergugat I tersebut adalah jelas bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu tentang keabsahan suatu akta, jelasnya Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jo. UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur dan selengkapnya berbunyi : "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT";
7. Bahwa dalam konteks pembuatan Akta Jual Beli atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut, Notaris/ PPAT in-cassu Tergugat I tidak hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, bahkan Penggugat dan Tergugat II tidak pernah kenal dan tidak bertemu dengan Tergugat I, dan penandatanganannya pun bukan di kantor Tergugat I, melainkan di kantor Tergugat III, oleh karenanya perbuatan Tergugat I yang membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat;
8. Bahwa selanjutnya ketentuan Hukum Perikatan menentukan, bahwa untuk sahnya persetujuan harus dipenuhi 4 syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata :
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab yang halal;

Dan selanjutnya Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa tidak ada kesepakatan yang sah, apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau paksaan atau penipuan;

Bahwa Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II tersebut di atas telah dibuat berdasarkan rekayasa dan pengaturan oleh Tergugat III yang tidak berkualifikasi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditandatangani bertempat di kantor Tergugat III, dimana berdasarkan ketentuan yang berlaku, bahwa seharusnya Akta Jual Beli tersebut di atas wajib dibuat oleh

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah in-cassu Tergugat I dan harus ditandatangani oleh para pihak yaitu Penjual in-cassu Penggugat dan Pembeli in-cassu Tergugat II bertempat di kantor Tergugat I dengan disaksikan oleh Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah dengan 2 (dua) orang saksi;

Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli tersebut di atas yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II menjadi cacat hukum dan tidak sah;

9. Bahwa Tergugat III patut menyadari Akta Jual Beli Tanah harus dan wajib ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sah in-cassu Tergugat I, namun Tergugat III secara sengaja telah mengatur dan mengundang Tergugat II dan Penggugat untuk hadir di kantor Tergugat III dan menyodorkan Akta Jual Beli yang telah diisi dengan kata-kata sesuai dengan yang dikehendaki oleh Tergugat III untuk ditandatangani Tergugat II dan Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar Penggugat tidak mempunyai kesempatan untuk bertanya lebih mendalam tentang maksud dan isi daripada Akta Jual Beli tersebut di atas, dengan demikian perbuatan Tergugat III dan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai persekongkolan untuk melakukan "Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat";
10. Bahwa oleh karena keberadaan Akta Jual Beli tanah tersebut telah dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka proses pengalihan hak dan balik nama atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat II menjadi tidak sah dan menjadi cacat hukum, dengan demikian pengalihan hak selanjutnya dari Penggugat kepada Tergugat II menjadi cacat hukum dan tidak sah, sehingga dengan sendirinya pemasangan Hak Tanggungan No. 48/ Cikupa tanggal 21 Agustus 1998 terhadap 14 (empat belas) sertifikat tanah tersebut di atas atas nama Tergugat II yang digunakan sebagai jaminan kredit kepada Tergugat III menjadi tidak sah dan menjadi cacat hukum pula, oleh karenanya pula beralasan menurut hukum untuk mencoret pemasangan Hak Tanggungan No. 48/ Cikupa tanggal 21 Agustus 1998 dari ke 14 (empat belas) sertifikat tanah atas nama Tergugat II;
11. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat II tidak sah dan cacat hukum, maka beralasan menurut hukum Penggugat menuntut agar kepemilikan hak



atas ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

12. Bahwa konsekuensi yuridis dari "Perbuatan Melawan Hukum" yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat III harus bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul, maka Tergugat I dan Tergugat III harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut :

A. Kerugian Materil:

Kerugian akibat selisih harga 14 (empat belas) Akta Jual Beli dengan besarnya Hak Tanggungan Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dikurangkan harga Jual Beli sebesar Rp. 1.635.762.000,- sama dengan Rp. 8.364.238.000,- (delapan miliar tiga ratus enam puluh empat juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

B. Kerugian Immateril :

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut, maka Penggugat telah mengalami kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang apabila ditransformasikan dalam bentuk uang agar gugatan ini menjadi lebih jelas, maka kerugian immateriil tersebut adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, apabila putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yang akan diajukan tersendiri atas harta kekayaan milik Tergugat I dan Tergugat III;

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan ke 14 (empat belas) akta-akta jual beli tersebut di bawah ini yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Jual Beli No. 85/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 55.040.000,- seluas 860 m²;
- b. Akta Jual Beli No. 84/17/CKP/1998, seharga Rp. 121.280.000,- seluas 1895 m²;
- c. Akta Jual Beli No. 83/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp.51.200.000,- seluas 800 m²;
- d. Akta Jual Beli No. 82/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 78.720.000,- seluas 1.230 m²;
- e. Akta Jual Beli No. 81/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 501.120.000,- seluas 7.830 m²;
- f. Akta Jual Beli No. 80/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 69.440.000,- seluas 1.085 m²;
- g. Akta Jual Beli No. 79/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 85.440.000,- seluas 1.335 m²;
- h. Akta Jual Beli No. 78/17/CKP/1998, seharga Rp. 165.760.000,- seluas 2.590 m²;
- i. Akta Jual Beli No. 77/17/CKP/1998, seharga Rp. 83.520.000,- seluas 1.305 m²;
- j. Akta Jual Beli No. 76/17/CKP/1998, seharga Rp. 131.100.000,- seluas 6.555 m²;
- k. Akta Jual Beli No. 75/17/CKP/1998, seharga Rp. 94.230.000,- seluas 3.490 m²;
- l. Akta Jual Beli No. 74/17/CKP/1998, seharga Rp. 69.120.000,- seluas 1.080 m²;
- m. Akta Jual Beli No. 73/ 17/ CKP/ 1998, seharga Rp. 26.112.000,- seluas 408 m²;
- n. Akta Jual Beli No. 72/17/CKP/1998, seharga Rp. 103.680.000,- seluas 1.620 m²;

Yang dibuat oleh Ny. Izzat Chanun Sukowijono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Hak Tanggungan No. 48/ Cikupa tanggal 21 Agustus 1998 dengan Hak Milik No. 129, No. 137, No. 138, No. 144, No. 145, No. 146, No. 165, No. 193, No. 195, No. 1186, No. 1188, No. 1189, dan No. 1190 semuanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di Tangerang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



6. Menyatakan hak kepemilikan atas ke 14 (empat belas) bidang tanah yang terletak di Desa Bunder Kec. Cikupa, Tangerang dikembalikan kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar :
Kerugian materil sebesar Rp. 8.364.238.000,- (delapan miliar tiga ratus enam puluh empat juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
Kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk patuh dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Tergugat I :

Bahwa hak dan kesempatan Penggugat untuk mempersoalkan dan menuntut Tergugat I berkaitan dengan produk hukumnya, berupa 14 (empat belas) Akta Jual Beli untuk bidang tanah dan meliputi segala sesuatu yang melekat dan tertanam serta berada di atas tanah terletak di Desa Bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat) antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat II selaku Pembeli, "telah berakhir dan hapus terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2003 (5 tahun sejak lahirnya produk hukum dimaksud), lihat dan teliti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 32 Ayat (1) dan (2)", selanjutnya Tergugat I memohon agar Eksepsi Tergugat I di terima, dan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III :

I. Eksepsi mengenai gugatan ne bis in idem :

- 1.1. Bahwa sebelumnya ada gugatan yang tuntutananya adalah sama yaitu Perkara No. 963 K/ Pdt/ 2005 jo No. 596/ Pdt/ 2003/ PT.DKI jo. No. 673/ Pdt.G/ 2002/ PN.Jak.Sel yang menggugat atas ke-14 (empat belas) bidang tanah yang diperkarakan pada gugatan a quo untuk dikembalikan



hak kepemilikannya kepada Penggugat yang pada perkara tersebut di atas sebagai Penggugat adalah Tergugat II (ic. pada perkara a quo);

- 1.2. Bahwa atas ke-14 (empat belas) bidang tanah tersebut, pada perkara a quo tertuang dalam :
 - a. Akta Jual Beli No. 85/17/CKP/1998;
 - b. Akta Jual Beli No. 84/16/CKP/1998;
 - c. Akta Jual Beli No. 83/15/CKP/1998;
 - d. Akta Jual Beli No. 82/14/CKP/1998;
 - e. Akta Jual Beli No. 81/13/CKP/1998;
 - f. Akta Jual Beli No. 80/12/CKP/1998;
 - g. Akta Jual Beli No. 79/11/CKP/1998;
 - h. Akta Jual Beli No. 78/10/CKP/1998;
 - i. Akta Jual Beli No. 77/9/CKP/1998;
 - j. Akta Jual Beli No. 76/8/CKP/1998;
 - k. Akta Jual Beli No. 75/7/CKP/1998;
 - l. Akta Jual Beli No. 74/6/CKP/1998;
 - m. Akta Jual Beli No. 73/5/CKP/1998;
 - n. Akta Jual Beli No. 72/4/CKP/1998;
- 1.3. Bahwa terdapat kesamaan objek perkara yaitu atas ke-14 (empat belas) bidang tanah tersebut dengan perkara sebelumnya yaitu atas Perkara No. 963/ K/ Pdt/ 2005 jo. No. 596/ Pdt/ 2003/ PT.DKI jo. No.673/ Pdt.G/ 2002/ PN.Jak.Sel dan pada perkara a quo, ke 14 (empat belas) bidang tanah tersebut oleh Penggugat diminta hak kepemilikan atas ke 14 (empat belas) bidang tanah dimaksud kepada Penggugat;
- 1.4. Bahwa terhadap perkara dimaksud, yaitu No. 963 K/ Pdt/ 2005 jo. No. 596/ Pdt/ 2003/ PT.DKI jo. No. 673/ Pdt.G/ 2002/ PN.Jak.Sel telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), yaitu atas perkara tersebut di tingkat banding, oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah diputuskan dan amar putusannya "Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 02 Juni 2003 No. 673/ Pdt.G/ 2002/ PN.Jak.Sel dan menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya "dan putusan tersebut dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung di tingkat Kasasi;
- 1.5. Bahwa dengan demikian, amar putusan Pengadilan Negeri yang memutuskan untuk mengembalikan seluruh sertifikat-sertifikat asli Hak Milik atau dengan kata lain mengembalikan hak kepemilikan kepada



Penggugat (ic. Tergugat II) telah dibatalkan dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

1.6. Bahwa atas ke-14 bidang tanah tersebut telah mempunyai status hukum yang jelas hak kepemilikannya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk itu atas ke-14 (empat belas) bidang tanah tersebut tidak dapat digugat hak kepemilikannya;

1.7. Bahwa Yurisprudensi Putusan MARI No. 674 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa “bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka di sini berlaku azas ne bis in idem. Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, azas ne bis in idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya;

1.8. Bahwa oleh karena itu, sebagaimana yang diuraikan pada poin-poin di atas, maka sudah sepantasnya juga gugatan ini tidak dapat diterima;

II. Eksepsi mengenai gugatan kabur (obscur libel) :

2.1. Bahwa apa yang tertuang dalam gugatan Penggugat pada perkara a quo sangat tidak jelas dan kabur;

2.2. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo menuntut ganti rugi baik ganti rugi materiil dan/ atau immaterial;

2.3. Bahwa Penggugat sendiri mengakui dalam posita poin 4 (empat) gugatan a quo yang menyatakan “selanjutnya Penggugat dengan Tergugat II untuk menyerahkan uang pembelian atas ke-14 (empat belas) bidang tanah tersebut kepada Penggugat” dan hal itu membuktikan tidak ada sedikitpun kerugian yang ditimbulkan dalam perkara a quo kepada Penggugat;

2.4. Bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata yang menyatakan “Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantara yang khusus dikuasakan untuk itu”, dengan demikian dalam gugatan Penggugat terlihat jelas adanya kontradiksi antara dalil satu dengan dalil yang lainnya yang Penggugat redaksikan dalam gugatan Penggugat dan hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo bahwa sangat beralasan



untuk tidak dapat diterimanya gugatan ini, karena Penggugat tidak konsisten pada dalil-dalilnya dan menjadikan gugatan Penggugat pada perkara a quo kabur;

Eksepsi Tergugat IV :

1. Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV pada posita poin 10 yang mendalilkan akta jual beli telah dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka proses peralihan hak dan balik nama dari Penggugat kepada Tergugat II cacat hukum dan tidak sah dan pemasangan Hak Tanggungan No.48/ Cikupa/ 1998 tanggal 21 Agustus 1998 atas nama Tergugat III menjadi tidak sah dan cacat hukum adalah tidak berdasar dan kabur, sehingga haruslah ditolak secara tegas karena tidak sesuai fakta hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena itu harus dibuktikan terlebih dahulu dalil-dalil tersebut. Dan hal mengenai pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah a quo adalah merupakan tugas pokok yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai instansi pemerintah yang mendapat tugas untuk melakukan pendaftaran tanah;

2. Keliru menarik Tergugat IV sebagai pihak;

Bahwa Penggugat salah/ keliru menarik Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan bahwa Tergugat IV tidak ada melakukan perbuatan yang melanggar hak-hak Penggugat oleh karena semua prosedur dalam proses pengalihan hak dan penerbitan hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa Tergugat IV bukanlah pejabat materil yang memeriksa kebenaran materil dari data-data atau akta-akta yang dilampirkan oleh Tergugat II (selaku pemohon peralihan hak tanggungan), tapi merupakan pejabat pencatat administrasi yang melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan untuk membatalkan sertifikat Hak Tanggungan No. 48/ Cikupa/ 1998 tanggal 21 Agustus 1998 merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri;

Bahwa dengan demikian cukup alasan menurut hukum gugatan Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Tergugat IV harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSIS :

Rekonvensi Tergugat I :

1. Bahwa segala sesuatu yang dimaksud dalam konvensi harus dianggap sebagai bagian dari dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian di bawah ini;
2. Bahwa mengingat uraian dan fakta-fakta hukum dimaksud pada butir 4 (empat) di atas, maka Penggugat telah bekerja sesuai asas kepatutan dan memenuhi standar profesi serta keberadaan Penggugat adalah dilindungi oleh Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10-XI-1993 tanggal 23 Pebruari 1993;
3. Bahwa adanya gugatan dan tuntutan Tergugat I serta terbukanya persidangan untuk umum dalam hal ini telah mengganggu kredibilitas Penggugat selaku Notaris maupun selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merugikan Penggugat;
4. Bahwa adalah pada tempatnya apabila Tergugat I dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dibayar sekaligus tunai terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan perincian :

Materil :

1. Mengembalikan kredibilitas Penggugat selaku Notaris Perintis Pertama di Jayapura dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dirintis sejak tahun 1988, sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah);
2. Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Immateril :

Segala keuntungan yang tidak dapat diraih oleh Penggugat, akibat terganggunya kredibilitas Penggugat, sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi menuntut supaya diberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dengan mengajukan gugatan yang tidak disertai fakta-fakta hukum yang benar telah menjatuhkan kredibilitas Penggugat selaku Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat, sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dibayar tunai dan sekaligus lunas, terhitung putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam konvensi/ dalam rekonvensi :

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat/ Tergugat I membayar biaya perkara sesuai ketentuan;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 136/ Pdt.G/ 2007/ PN.TNG tanggal 27 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 609.000,-. (enam ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 54/ Pdt/ 2008/ PT.Btn. tanggal 9 September 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 14 Oktober 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Oktober 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 136/ Pdt.g/2007/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 November 2008;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III dan IV/ para Terbanding yang pada tanggal 13 November 2008, 19 November 2008, 28 November 2008 dan 12 November 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding, oleh Tergugat I dan Tergugat III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 November 2008 dan 11 Desember 2008;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



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 Majelis Judex Facti Pengadilan Tinggi Banten dan Pengadilan Negeri Tangerang, salah menerapkan hukum, karena Judex Facti keliru dan sesat dalam pertimbangan hukum putusan a quo halaman 47, halaman mana Judex Facti menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II sudah sah sekalipun tidak dilakukan di hadapan PPAT incasu Tergugat I, Majelis Hakim Judex Facti berpendapat ketentuan jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hanyalah bersifat administratif dan tidak membatalkan jual beli itu sendiri;

Bahwa Judex Facti menyampingkan ketentuan hukum yakni Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 22 Peraturan Jabatan Notaris (S.1860-3) yang berbunyi : "Akta harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani, seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT";

Bahwa dalam penjelasan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan : "untuk pemenuhan sifat authentic dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud";

Bahwa kemudian dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan : "PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku";

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di Persidangan sebagaimana dipertimbangkan Judex Facti dalam putusan a quo, telah terbukti bahwa akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dibuat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, karena tidak dilakukan di hadapan PPAT dan di Kantor PPAT incasu Tergugat I;

Bahwa bila mengacu kepada ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tersebut di atas dengan demikian pembuatan akta jual

Hal. 14 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



beli tanah harus di hadapan dan di kantor Pejabat Pembuatan Akta Tanah, merupakan syarat formil bersifat imperatif;

Bahwa oleh karena akta jual beli tanah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan dibuat tidak memenuhi syarat formil sehingga akta-akta jual beli tanah dimaksud tidak sah sebagai akta autentik, namun akta yang demikian mempunyai nilai kekuatan sebagai akta dibawah tangan;

Bahwa mengenai akta autentik telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat;

Bahwa karena akta jual beli tanah dalam perkara ini adalah akta di bawah tangan bukan sebagai hak autentik yang dibuat PPAT maka pendaftaran bidang-bidang tanah berdasarkan akta jual beli di bawah tangan tersebut adalah tidak sah, sehingga sertifikat hak milik atas nama Tergugat II asal yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang incasu Tergugat IV asal, adalah tidak sah atau batal demi hukum. Bahwa sebagaimana telah digariskan dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan akta perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa Judex Facti tidak menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana mestinya, dalam pertimbangannya halaman 47 putusan a quo, bahwa Judex Facti hanya menilai keabsahan jual beli antara Penggugat asal dengan Tergugat II asal berdasarkan fakta bahwa diterimanya uang telah diakui Penjual dan Pembeli serta pelanggaran yang dilakukan Tergugat I asal hanyalah bersifat administratif;

Bahwa Judex Facti tidak mempertimbangkan yang menjadi dasar gugatan Penggugat asal adalah mengenai bahwa akta jual beli a quo tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana digariskan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 serta peraturan perundang-undangan lainnya;

Bahwa Judex Facti dalam pertimbangannya untuk menilai keabsahan akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat I asal selaku PPAT, tidak

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



menerapkan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 22 Peraturan Jabatan Notaris (S.1860-3) yang mana dalam ketentuan itu diharuskan bahwa akta-akta harus dibuat di hadapan PPAT dan harus dihadiri 2 (dua) orang saksi;

Bahwa Judex Facti dalam pertimbangannya telah menyatakan bahwa penandatanganan akta jual beli dalam perkara ini tidak dilakukan di hadapan Tergugat I asal selaku PPAT melainkan di Kantor Tergugat III asal tanpa dihadiri Tergugat I asal dan saksi-saksi dari Kantor Tergugat I asal sebagaimana lazimnya pembuatan suatu akta jual beli yang menjadi saksi adalah karyawan dari PPAT itu sendiri;

Bahwa oleh karena Judex Facti dalam pertimbangannya tidak menerapkan ketentuan hukum peraturan jabatan notaris untuk menilai keabsahan akta jual beli dalam perkara ini, sebagai ketentuan hukum lex spesialis, maka jelas-jelas Judex Facti tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dengan demikian putusan Judex Facti harus dibatalkan;

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

- Bahwa alasan kasasi tidak dapat diterima;
- Judex Facti tidak salah menerapkan hukum;
- Berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat P.1.a s/d P.1.n dan bukti Tergugat I (T.I.1 s/d T.I.14) serta bukti Tergugat II (T.II.1 s/d T.II.4), bukti-bukti tersebut ternyata sama yaitu akta jual beli 14 (empat belas) bidang tanah yang terletak di Desa Bunder, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang (tanah sengketa), membuktikan bahwa Soesanto Leo (Penggugat) telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan Penggugat telah menerima keseluruhan uang jual beli yaitu sebesar Rp.1.635.762.000,- dari Tergugat II, sedangkan Tergugat I adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut;
- Bahwa akta jual beli tersebut telah dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Tergugat I dalam kedudukannya sebagai PPAT dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Herry Soesiawan, SH dan Takaryo Utomo, SH dengan demikian akta jual beli tersebut syah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

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 : Tn. Soesanto Leo tersebut tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Tn. Soesanto Leo tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 Selasa tanggal 15 Desember 2009 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. 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 dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

TTD/ H. SUWARDI, SH.

TTD/ H. DJAFNI DJAMAL, SH.

TTD/ DR. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, SH.

Panitera Pengganti.

TTD/ FLORENSANI KENDENAN, SH., MH.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 493.000,-</u>
Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH., MH.
NIP.040 044 809.

Hal. 18 dari 17 hal. Put. No.346 K/Pdt/2008

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)