



P U T U S A N

Nomor : 918 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

KARNALIH GONAP HANAFI, beralamat di Jalan Tangkuban Perahu J-398 A RT.09 Rw.14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok untuk selanjutnya disebut sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n

NY. MARIA ARIANI ARUAN, Alamat RT.02 RW.01 Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang yang dalam hal ini memberi kuasa kepada H. HENDRI, SH. dan YULIUS IRAWANSYAH, SH., MH. keduanya Advokat dan Konsultan Hukum di kantor hukum "YHANS LAW FIRM" beralamat di Jl.Kampung Sumur No.8 RT.04 RW.10 Klender, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus terTanggal 8 Juni 2009, untuk selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

MARTHEN PIRADE, SH, beralamat di Jalan. Percetakan Negara IV No.5, Rt.10 RW.10, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat yang dalam hal ini memberi kuasa kepada TANTOWI JAUHARI, SH. MH. dan ABDULLAH SUBUR, SH keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "TJ AND PARTNERS " beralamat di Mangga Dua Square Lt.2 Blok A No.208-210 Jalan Gunung Sahari Raya No.1 Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 Juli 2009 untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/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 Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I dimuka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09, Rw. 14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok ("Rumah") sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.03157/Limo yang saat ini sudah tercatat atas nama Penggugat (bukti P - 1);
2. Bahwa jual beli dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 164/2008 Tanggal 25 Agustus 2008 dibuat oleh dan dihadapan TETEN NAZIRUDDIN, SH, selaku PPAT di Kota Depok dimana Tergugat II dalam hal ini bertindak selaku Penjual berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No.6 dan Akta Pengakuan Hutang No.5 yang keduanya tertanggal 18 Januari 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan FATMA AGUNG BUDIWIJAYA, SH. Notaris di Jakarta;
3. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut Penggugat sudah membayar harga pembelian kepada Tergugat II sebesar Rp.215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah);
4. Bahwa dengan terjadinya transaksi jual beli sebagaimana diatas maka secara hukum telah terjadi pengalihan hak atas kepemilikan tanah beserta bangunan rumah diatasnya kepada Penggugat, dan selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.164/2008 Tanggal 25 Agustus 2008 Penggugat telah memproses balik nama sertifikat No.03157/Limo yang semula atas nama Tergugat I, saat ini telah terdaftar menjadi atas nama Penggugat;
5. Bahwa oleh karena kepemilikan hak atas tanah dan rumah secara hukum telah beralih kepada Penggugat dan maka Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat I sebagai pihak yang menempati rumah dimaksud agar segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela objek rumah kepada Penggugat namun tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I;
6. Bahwa oleh karena Penggugat selaku Pembeli yang seharusnya berhak menikmati objek rumah yang telah dibelinya namun kenyataannya sampai dengan saat gugatan ini diajukan Penggugat sebagai pemilik tidak dapat menikmati objek rumah yang telah dibeli tersebut, sehingga dengan demikian terbukti Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat yang seharusnya dilindungi oleh Undang-undang;
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terurai diatas maka telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana tidak menyerahkan rumah Kepada Penggugat, sehingga

Hal 2 dari 16 Put. No. 918 K/PDT/2011



Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas rumah dimaksud dan jelas-jelas keadaan ini telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat yang apabila dinilai dengan uang lebih kurang bernilai sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Harga pembelian rumah sebesar Rp. 215.000.000,-
- Harga menikmati rumah yang bila dinilai dengan harga Rp. 25.000.000,- sewa rumah pertahun
- Pembayaran Pajak BPHTB Rp. 9.000.000,-

Sehingga total kerugian materiil yang dialami Penggugat seluruhnya berjumlah Rp. 249.750.000,- (dua ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Kerugian Moril

Bahwa selama mengurus masalah ini telah menimbulkan kerugian moril bagi Penggugat berupa waktu, tenaga dan pikiran yang terbuang percuma bila dinilai dengan uang berjumlah lebih kurang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sehingga total kerugian moril dan materiil yang dialami Penggugat seluruhnya berjumlah Rp.349.750.000,- (tiga ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih banyak bagi Penggugat maka sudah sepatutnya kepada Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I mengosongkan dan menyerahkan rumah dimaksud kepada Penggugat terhitung sejak Tanggal diputusnya perkara aquo;
9. Bahwa oleh karena gugatan aquo didukung oleh bukti-bukti autentik yang tidak diragukan kebenarannya, maka sudah sepatutnya gugatan aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad)

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Depok menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut rumah diatasnya yang terletak di Jalan Tangkuban Perahu J-398 A RT.09 RW.14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 164/2008 Tanggal 25 Agustus 2008, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.03157/Limo;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan



Melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut rumah yang terletak di Jl. Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09 Rw.14 Cinere Estate Kel. Limo, Kec.Limo, Kota Depok kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, apabila diperlukan dengan meminta bantuan alat-alat kekuasaan Negara;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) atas setiap hari keterlambatannya menyerahkan tanah berikut rumah yang terletak di Jl. Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09, Rw. 14 Cinere Estate Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Penggugat;
6. Menetapkan Putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi dari pihak Tergugat I dan Tergugat II (Uit voorbar bij vooraad)
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang perkara; Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai Tergugat, karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak terikat dalam suatu perjanjian jual beli, sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli No.164/2008, Tanggal 25 Agustus 2008 dihadapan TETEN NAZIRUDIN, SH PPAT Kota Depok, tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPdata. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak diterima;
2. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I mengenai Perbuatan Melawan Hukum mengenai objek sengketa yang sama di Pengadilan Negeri Depok, Register perkara No.64/Pdt.G/2009/PN.Dpk, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa perikatan pokok dalam perkara ini adalah perkara hutang piutang (bukti TI-1). Adapun permasalahan hutang piutang, dimana Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Albert dengan jaminan sebuah rumah yang terletak Jl. Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09, Rw. 14 Cinere Estate Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan alas hak SHM No. 03157, seluas 208 M². Dan dari hasil pinjaman tersebut Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) digunakan oleh Tergugat I sedangkan yang Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) digunakan Sdr. Abdul Manan (teman satu kantor Sdr. Albert) (bukti T1-2);

3. Bahwa hutang piutang tersebut telah dibuat suatu perjanjian, dimana Sdr. Albert tidak bertindak sendiri tetapi menggunakan nama orang lain yaitu Bapak MARTHEN PIRADE, SH (Tergugat II), yang dalam hal ini Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah bertatap muka, tidak pernah saling berhadapan dan tidak saling mengenal, artinya antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak pernah bertemu untuk membuat suatu kesepakatan dan atau persetujuan tentang pembuatan Akta Kuasa untuk menjual No.6 dan Akta pengakuan Hutang No.5 yang keduanya terTanggal 18 Januari 2006 yang dibuat dihadapan FATMA AGUNG BUDIWIJAYA, SH. Notaris di Jakarta sehingga dengan demikian kedua Akta tersebut tidak memenuhi sahnya suatu perjanjian sebagaimana diamanatkan Pasal 1320 KUHPerdara dan sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak diterima;
4. Bahwa berdasarkan point 2 dan 3 diatas, maka jelas dan nyata bahwa Penggugat dalam menarik pihak sebagai tergugat tidak lengkap/ku rang pihak, karena masih ada pihak lain yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat yaitu Sdr. Albert dan Sdr. Abdul Manan. artinya apabila Sdr. Albert dan Sdr. Abdul Manan ikut dijadikan sebagai Tergugat, maka permasalahan yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan demikian sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusannya Tanggal 2 Februari 2010, Nomor 64/Pdt.G/2009/PN.Dpk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sebidang tanah berikut rumah diatasnya yang terletak di Jalan Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09 Rw.14 Cinere

Hal 5 dari 16 Put. No. 918 K/PDT/2011



Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual beli No.164/2008 Tanggal 25 Agustus 2008, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.03157/Limo;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut rumah yang terletak di Jalan Tangkuban Perahu J-398 A Rt.09 Rw.14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, apabila diperlukan dengan meminta bantuan alat-alat Kekuasaan Negara ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) atas setiap hari keterlambaran menyerahkan tanah berikut rumah yang terletak di Jalan Tangkuban Perahu J-393 A Rt.09 Rw.14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 746.000,- (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Menimbang bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan No. 190/Pdt/2010/PT.BDG Tanggal 31 Agustus 2010.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada Tanggal 5 Oktober 2010, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada Tanggal 15 Oktober 2010, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No: 190/Pdt/2010/PT.BDG jo 64/Pdt.G/2009/PN.Dpk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada Tanggal 28 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat, yang pada Tanggal 2 Desember 2010, telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat I,



diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, pada Tanggal 10 Desember 2010;

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 I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok, dalam pertimbangan hukumnya pada putusan di halaman 24 (dalam Pokok Perkara) alinea 1 yang berbunyi: "Menimbang bahwa dari bukti T.II-5 berikut bangunan yang menjadi jaminan hutangnya Tergugat I tersebut oleh Tergugat II telah dijual sebagai pelunasan hutangnya yang telah jatuh tempo tidak terbayar kepada Tergugat II yang bertindak selaku Kuasa menjual dari Tergugat I". Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa hubungan antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi adalah hubungan hutang piutang sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan tanah berikut rumah di atasnya yang tertetak di Jalan Tangkuban Perahu J-398 A RT.9 RW.14 Cinere Estate, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 03157/Limo, hal ini sesuai dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Depok, dalam perkara No. 137/Pdt.G/2008/PN.DPK, Tanggal 20 Mei 2009 (vide bukti T.I-1). Artinya hubungan antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi adalah hubungan hutang piutang, sedangkan pemberian jaminan berupa tanah berikut bangunan tersebut di atas merupakan aksesoir tambahan yang keberadaannya sangat bergantung pada perikatan pokoknya, yaitu hutang piutang.
 - b. Bahwa sesuai Pasal 6 UU RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".Dengan demikian jelas dan nyata bahwa Undang-undang telah mengatur apabila Pemohon kasasi cidera janji dalam menyelesaikan



hutangnya kepada Turut Termohon Kasasi, maka Turut Termohon Kasasi mempunyai hak untuk menjual objek yang dijamin, tetapi dengan syarat melalui Pelelangan Umum, dan bukan penjualan sepihak seperti yang dilakukan Turut Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi yang hanya bermodalkan Surat Kuasa Menjual dan hal ini jelas telah melanggar Undang-undang tersebut di atas. Dan hal ini telah sesuai dengan saran dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kodya Depok (vide Bukti T.1-6)

- c. Bahwa sesuai Pasal 1 angka 5 UU RI NO.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi : "Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya"

Dengan demikian jelas dan nyata, bahwa dalam proses hutang piutang antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi dengan menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 03157/Limo atas nama Pemohon Kasasi, maka sesuai dengan Undang-Undang tersebut di atas, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan BUKAN Surat Kuasa Menjual. Artinya telah terjadi pelanggaran Undang-Undang atas terbitnya Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Fatma Agung Budiwijaya, SH Notaris di Jakarta. Dan PPAT tersebut dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut diatas (Vide bukti T.II-2) juga telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, dimana dalam diktum Pertama berbunyi : "Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pindahan hak atas tanah". Artinya jelas dan nyata bukti T.II-2 (Akta Kuasa Menjual No.6, Tanggal 18 Januari 2006) yang dibuat oleh Fatma Agung Budiwijaya, SH Notaris di Jakarta telah melanggar instruksi Mendagri tersebut, karena akibat dari Kuasa Menjual tersebut dapat memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang sebetulnya menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya yaitu Pemohon Kasasi.



d. Bahwa penggunaan Surat Kuasa Menjual (vide bukti T.II-2) dalam pemindahan hak atas tanah telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. dimana instruksi tersebut melarang pembuatan "Surat Kuasa Mutlak" dalam hal jual-beli tanah. Meskipun dalam bentuk instruksi, tetapi salah satu bentuk "hukum positif" yang mengandung aturan hukum publik, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual-beli tanah guna menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk "Kuasa Mutlak". Tindakan tersebut adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah. Artinya pembuatan kuasa menjual tersebut di atas sangat merugikan Pemohon Kasasi, yang saat ini sedang mengalami kesusahan dibidang ekonomi. Hal tersebut terbukti dengan adanya penjualan tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah, yang tiba-tiba ada pihak lain memerintahkan Pemohon Kasasi untuk mengosongkan rumah satu-satunya, dimana rumah tersebut adalah tempat Pemohon Kasasi bernaung bersama keluarga.

e. Bahwa dalam diktum Ketiga Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, berbunyi : "Melarang pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah". Artinya jelas dan nyata bahwa proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 03157/Limo (Vide bukti P-1) telah melanggar instruksi Mendagri tersebut, KARENA Intruksi Mendagri tersebut melarang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PPAT agar tidak melayani perubahan status pemilik tanah menggunakan Surat Kuasa Menjual yang dapat mengganggu usaha penertiban status penggunaan tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas jelas dan nyata bukti T.II-5 (Fotocopy jual-beli No. 164/2008, tanggal 25 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin,SH PPAT di Depok adalah cacat hukum, karena proses peralihannya menggunakan Surat Kuasa Menjual yang telah melanggar peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok, dalam pertimbangan hukumnya pada putusan di halaman 24 (dalam Pokok Perkara) alinea 2 yang



berbunyi: Menimbang, bahwa dalam transaksi jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut menurut Tergugat I terlalu rendah yang dijual kepada Penggugat seharga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) sementara harga pasar atas tanah dan bangunan (objek Jaminan) tersebut menurut Tergugat I antara Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) namun hal tersebut tidak didukung oleh pembuktian sementara berdasarkan bukti TII-4 dari Tergugat II nilai jual objek pajak (NJOP) dari objek jaminan tersebut adalah sebesar Rp. 218.801.000,- (dua ratus delapan belas juta delapan ratus satu ribu rupiah) sehingga menuntut hemat Majelis Hakim perbedaan harga jual yang dilakukan oleh Tergugat II dengan NJOP tidak jauh berbeda dan masih dalam tarap wajar".

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Transaksi jual-beli atas tanah berikut bangunan milik Pemohon Kasasi yang dilakukan Turut Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah cacat hukum, karena jual-beli yang dilakukan hanya berdasarkan Surat Kuasa menjual yang jelas-jelas telah melanggar peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas.
- b. Harga transaksi yang disetujui antara Turut Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi patut diduga cacat hukum, karena proses penentuan harga dalam jual-beli tanah berikut bangunan tersebut di atas tidak dilakukan melalui pelelangan umum, sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku diatas.
- c. Bahkan sesuai dengan Pasal 29 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan : Pada setiap lelang, Penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan penelitian yang dapat dipertanggung jawabkan, kecuali pada pelaksanaan lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, penjual/pemilik barang dapat tidak mensyaratkan adanya harga limit.

Artinya penetapan harga limit dalam pelelangan harus berdasarkan penilaian yang dapat dipertanggung jawabkan, minimal harga limit ditetapkan besarnya hutang Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), karena tujuan diadakan lelang adalah untuk mengambil pelunasan hutang, sehingga apabila objek jaminan dijual



seharga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) maka Turut Termohon Kasasi telah menjual tanah berikut bangunan tersebut dibawah harga limit, dan hal ini patut dipertanyakan apakah antara Termohon Kasasi dengan Turut Terbanding Kasasi sepakat untuk membeli tanah berikut bangunan dalam keadaan bermasalah /sengketa. Hal ini terbukti Termohon Kasasi dalam membeli objek jaminan tersebut tanpa melihat dan bertanya terlebih dahulu kepada Pemohon Kasasi selaku pemilik yang sah yang menempati rumah tersebut. Sehingga jelas dan nyata Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi bukanlah pihak yang beritikad baik.

- d. Bahwa dalam menentukan harga limit seharusnya tidak hanya memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), tetapi juga harus memperhatikan Nilai Pasar, sesuai dengan Pasal 29 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/Tahun 2006. Dan menurut hemat kami penilaian yang objektif dalam menentukan harga limit/plafond harga adalah harga pasar, karena harga pasar diperoleh dengan cara membandingkan beberapa transaksi jual-beli dari tanah-tanah sejenis disekitar lokasi objek lelang.

Berdasarkan peraturan dan perundang-undangan tersebut di atas, jelas telah mengatur bagaimana cara penjualan atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jaminan hutang, yaitu mulai pembuatan APHT sampai dengan proses lelang dan penetapan harga lelang, sehingga dapat menjamin pengembalian hutang Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi, sehingga baik Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi tidak saling merugikan. Tetapi dengan cara-cara Turut Termohon Kasasi menjual objek jaminan menggunakan Surat Kuasa Menjual kepada Termohon Kasasi tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi jelas-jelas telah merugikan dan melanggar peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok, dalam pertimbangan hukumnya pada putusan di halaman 24 (dalam Pokok Perkara) alinea 3 dan alinea 4 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang sama dengan bukti T.II-5 Sertifikat Hak Milik No. 03157 yang semula atas nama Tergugat I telah dibalik nama dan tercatat atas nama Penggugat (vide bukti P-1) sehingga secara hukum Penggugat sebagai pemilik baru atas tanah dan bangunan



tersebut.

Menimbang, bahwa jual-beli dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan akte jual-beli No. 16412008, tanggal 25 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Teten Nazirudin,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Depok, dimana Tergugat II dalam hal ini bertindak selaku Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 6 dan Akta Pengakuan Hutang No. 5 keduanya terTanggal 18 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Fatma Agung Budiwijaya, SH Notaris di Jakarta"

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan, karena proses pembuatan Akte Jual Beli No. 164/2008, Tanggal 25 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Teten Nazirudin,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Depok (vide bukti T.II-5) dan proses balik nama sertifikat (Vide bukti P-1) menggunakan Akta Kuasa Menjual No. 6 tertanggal 18 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Fatma Agung Budiwijaya,SH Notaris di Jakarta (vide bukti T.II-2) Adalah cacat hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 03157 yang semula atas nama Pemohon Kasasi telah dibalik nama dan tercatat atas nama Termohon Kasasi tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, dan proses pembuatan Akta Jual Beli No. 164/2008, Tanggal 25 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin,SH PPAT di Depok (vide bukti T.II-5) atas barang jaminan hanya menggunakan Surat Kuasa Menjual, dan hal ini melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah
- b. Melanggar Pasal 6 UU RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena Turut Termohon Kasasi mengambil pelunasan hutangnya melalui penjualan langsung atas tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, dan BUKAN melalui pelelangan umum.
- c. Melanggar Pasal 1 angka 5 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, KARENA PPAT dalam proses hutang piutang menggunakan jaminan tanah berikut bangunan antara Pemohon kasasi dengan Turut Termohon Kasasi SEHARUSNYA dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang wajib didaftarkan pada



Kantor Pertanahan, dan BUKAN Surat Kuasa Menjual.

- d. Pemohon Kasasi telah mengajukan blokir atas tanah dan bangunan tersebut (vide bukti T1-6) kepada Kantor Pertanahan Kota Depok, agar tidak terjadi peralihan hak tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi.
4. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam pertimbangan hukumnya pada putusannya dihalaman 25 (dalam Pokok Perkara) alinea 2 telah menyatakan :

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan telah beralihnya kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut (vide bukti P-1) maka yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat, sehingga Tergugat I yang masih menguasai tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat II yang tidak dapat menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Jual-beli yang dilakukan antara Turut Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah tidak sah, sebagaimana bunyi Pasal 1457 KUHPerdara, dimana sah jual beli, yaitu adanya persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian jelas dan nyata bahwa jual-beli antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi adalah tidak sah, karena benda dan atau tanah berikut bangunan ("rumah") yang diperjualbelikan tidak dapat diserahkan oleh Turut Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Hal ini menunjukkan bahwa tanah berikut bangunan yang diperjualbelikan masih bermasalah dengan Pemohon Kasasi.
- b. Termohon Kasasi dalam membeli rumah yang menjadi objek jaminan TANPA terlebih dahulu melihat baik fisik rumah, batas-batasnya maupun mengecek apakah diatas rumah yang akan dibelinya ada sengketa atau tidak kepada Pemohon Kasasi, karena rumah tersebut ditempati oleh Pemohon Kasasi dan keluarga. Dan hal ini ternyata tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi dan sepertinya Termohon Kasasi tahu bahwa tanah tersebut masih dalam masalah/sengketa.



Terbukti Termohon Kasasi dapat membeli tanah berikut bangunan tersebut dengan harga murah dengan harga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah), dan hal ini terdapat beberapa kejanggalan, sebagai berikut:

- Bagaimana bisa Turut Termohon Kasasi menjual rumah tersebut dengan harga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah), sementara hutang Pemohon kasasi kepada Turut Termohon Kasasi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bagaimana bisa Turut Termohon Kasasi menjual rumah tersebut dengan harga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah), sementara harga pasaran atas rumah tersebut sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) s/d Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

c. Proses jual beli antara Turut Termohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah cacat hukum karena telah melanggar peraturan hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah sebagai telah diuraikan di atas.

5. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam pertimbangan hukumnya pada putusan dihalaman 25 (dalam Pokok Perkara) alinea 4 telah menyatakan :

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepemilikannya dari Tergugat / kepada Penggugat (Vide bukti P-1) maka sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik baru.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan, KARENA peralihan kepemilikan dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi melalui kuasa Turut Termohon Kasasi adalah cacat hukum dan telah melanggar peraturan dan perundang-undangan tersebut di atas, sehingga tidak ada alasan bagi Pemohon Kasasi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan miliknya kepada Termohon Kasasi.



6. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam pertimbangan hukumnya pada putusan dihalaman 25 (datam Pokok Perkara) atinea 5 telah menyatakan :

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, maka menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dan atas keterlambatan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan penyerahan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp. 2. 500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

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

Bahwa keberatan kasasi tidak dapat dibenarkan Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum

Bahwa terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 164/2008 Tanggal 25 Agustus 2008 sebagaimana diuraikan dalam SHM No. 03157/Limo dan terbukti Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum

Bahwa alasan-alasan kasasi juga tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak salah menerapkan hukum dan tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Karnalih Gonap Hanafi 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 Kamis, Tanggal 20 Oktober 2011, oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH. MH., Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Artidjo Alkostar, SH. LLM. dan H.M. Imron Anwari, SH. SpN. MH., Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim bersama Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Amin Safrudin, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Anggota-Anggota : K e t u a :

ttd./ Dr. Artidjo Alkostar, SH. LLM. ttd./ Dr. H. Mohammad Saleh, SH. MH.,

ttd./ H.M. Imron Anwari, SH. SpN. MH.,

Panitera Pengganti :

ttd./ Amin Safruddin, SH., MH.

Biaya Kasasi :

1. Materai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000,-

J u m l a h Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata Umum,

SOEROSO ONO, SH., MH.

NIP. 040.044.809

Hal 16 dari 16 Put. No. 918 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)