



P U T U S A N

Nomor 3361 K/PDT/2012

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 memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **MUHAMMAD AKA ditulis juga MUHAMMAD AK**, juga disebut MUHAMMAD ABDUL KARIM, Pekerjaan Direktur Utama PT. Atakana Company, beralamat di Jalan Rajawali Nomor: 91 A Kelurahan Sei Sunggal, dari dan oleh karenanya bertindak selaku Direktur Utama PT. Atakana berkantor di Komplek Perkantoran Tomang Elok, Jalan Murai II Blok L Nomor: 19-21 Medan;
Pemohon Kasasi I dahulu Terlawan Tersita I/Pembanding/
Terbanding;
2. **PT. ATAKANA COMPANY**, berkantor di Komplek Perkantoran Tomang Elok, Jalan Murai II Blok L Nomor: 19-21 Medan;
Pemohon Kasasi II dahulu Terlawan Tersita II/Pembanding/
Terbanding;
3. **JOESRA JOESOEف BAHROENY**, bertempat tinggal di Kompleks Taman Setia Budi Indah, Blok SS Nomor 102, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Provinsi Sumatera Utara, dalam kedudukan sebagai Direktur PT. Miller Bahroeny, berkantor di Medan, Jalan S. Parman Nomor 05-A, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Januari Siregar, S.H.,M.Hum, Zainal Ikhwan, S.H. dan Christina Nurmaya Dewi, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, berkantor di di Medan Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 32, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012;
Pemohon Kasasi III dahulu Terlawan Penyita/Pembanding/
Terbanding;

m e l a w a n

BOY HERMANSYAH, bertempat tinggal di Medan, Taman Setia Budi Indah II Blok VI Nomor 45, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

Hal. 1 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah mengajukan perlawanan sekarang Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dahulu sebagai Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II dan Terlawan Penyita di muka persidangan Pengadilan Negeri Idi pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Pengadilan Negeri Idi, melalui Surat Penetapan Nomor: 05/SJ/PDT/2011/PN.IDI, tanggal 11 Maret 2011, telah melakukan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor: 102, seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Beurandang;
- Bahwa sebagai realisasi dari Penetapan Sita Jaminan tersebut kemudian telah dilakukan aanmaning sebanyak 3 kali, berdasarkan penetapan aanmaning Nomor: 05/PDT.G/AAN/2011/PN.IDI, tanggal 13 April 2011;
- Bahwa berdasarkan informasi yang diterima oleh klien kami, terhadap sebidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan tersebut, akan dilakukan lelang;
- Bahwa terhadap sebidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan dan dikabarkan akan melakukan lelang, perlu dikemukakan hal-hal sebagai berikut:
 1. Bahwa sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak didalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor : 102 tersebut, yang semula milik Terlawan Tersita II (PT. ATAKANA COMPANY), pada saat sekarang ini bukanlah lagi milik Terlawan Tersita I dan atau Terlawan Tersita II, melainkan telah menjadi milik Pelawan;
 2. Bahwa peralihan kepemilikan atas sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak didalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor : 102, kepada Pelawan, adalah disandarkan dan atau didasarkan kepada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 24 Desember, yang dibuat oleh dan atau dihadapan Lila Meutia Sarjana Hukum, Notaris di Medan;



3. Bahwa Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010 tersebut, dilakukan dengan diawali oleh adanya Kesepakatan dari para pemegang/pemilik saham yang juga merupakan jajaran Direksi dan Komisaris Terlawan Tersita II, termasuk di dalam kesepakatan tersebut Terlawan Tersita I;
4. Bahwa dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010 tersebut dilakukan dengan diawali oleh adanya kesepakatan antara pihak Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II dengan Pelawan, dan proses jual beli tersebut juga mengacu kepada Pasal 19 Peraturan Pemerintahan Nomor: 10 Tahun 1961 (PP No: 10 Tahun 1961) dan Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) 1960, maka secara yuridis Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010, haruslah dipandang sah;
5. Bahwa apa yang dikemukakan di dalam angka 4 di atas, sebagaimana diatur dan dirumuskan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:
Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
 - 1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (KUHPperdata 28, 1312 dst);
 - 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (KUHPperdata. 1329 dst);
 - 3). Suatu pokok persoalan tertentu (KUHPperdata 1332 dst);
 - 4). Suatu sebab yang tidak terlarang (KUHPperdata 1335 dst);
6. Bahwa dikarenakan secara yuridis Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010 harus dipandang sah, maka Pelawan adalah Pemilik sah atas sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak didalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor: 102;
7. Bahwa secara yuridis, Akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010 dan keberadaan Pelawan sebagai pemilik sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak didalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor: 102 tersebut haruslah dipandang sah, dikarenakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 29 tanggal 24 Desember 2010 tersebut telah ada terlebih dahulu, dan Pelawan telah melakukan pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terhadap Terlawan Tersita I dan kepada 3 (tiga) orang pemegang/pemilik saham Terlawan Tersita II, jauh sebelum Pengadilan Negeri Idi menetapkan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) Sertifikat HGU Nomor: 102 tersebut, yang kemudian akan dilakukan lelang terhadapnya;
8. Bahwa oleh karenanya secara yuridis, terhadap sengketa perdata Nomor: 05/Pdt.G/2011/PN.IDI di Pengadilan Negeri Idi, haruslah dipandang sebagai sengketa pribadi dan atau sengketa sendiri diantara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II, dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku Pihak Ketiga;
 9. Bahwa dikarenakan Pelawan didalam proses jual beli sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) Sertifikat HGU Nomor: 102 tersebut, Pelawan telah melakukan pembayaran, baik kepada Terlawan Tersita I dan kepada tiga orang pemegang/pemilik saham Terlawan Tersita II, maka secara yuridis keberadaan Pelawan adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum;
 10. Bahwa yang dikemukakan di dalam angka 9 di atas, sebagaimana dirumuskan di dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu:
Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. (KUHPerd. 751, 1066, 1243 dst., 1266 dst., 1335 dst., 1363, 1603, 1611, 1646-3, 1688, 1813);
 11. Bahwa Pelawan sebagai Pemilik Sah dari sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) Sertifikat HGU Nomor: 102, baik langsung maupun tidak langsung telah sangat dirugikan dengan diletakkannya sita eksekutorial di atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan di atas;
 12. Bahwa oleh karenanya, beralasan hukum bagi Pelawan untuk meminta dan atau memohon, agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Idi cq Hakim Pengadilan Negeri Idi yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk mengangkat dan atau mencabut Sita Jaminan yang

Hal. 4 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



diletakkan atas sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) Sertifikat HGU Nomor : 102, yang telah dibeli Pelawan;

13. Bahwa mengingat kabar akan dilakukannya lelang atas sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) Sertifikat HGU Nomor: 102 yang telah dibeli oleh Pelawan, maka akan menimbulkan bahaya dan kerugian besar yang riil bagi Pelawan jika dalam lelang sebidang tanah dimaksud dibeli oleh orang lain;
14. Bahwa sehubungan dengan hal di atas, Pelawan dengan sengaja hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Idi Cq. Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perlawanan Pelawan ini, untuk menunda dan atau membatalkan lelang dimaksud;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Idi agar terlebih dahulu mengangkat sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Mengingat dan atau mencabut Sita Jaminan Nomor: 05/SJ/PDT/2011/PN.IDI Tanggal 11 Maret 2011 serta Menangguhkan Lelang yang akan dilaksanakan terhadap sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor: 102;

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik sah sebidang tanah seluas \pm 3.455 Ha (Tiga Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Hektar) yang terletak di dalam Provinsi Daerah Aceh, Kabupaten Aceh Timur, Kecamatan Rantau Peureulak, Desa Brandang, Sertifikat HGU Nomor : 102;
3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Jaminan Nomor: 05/SJ/PDT/2011/PN.IDI, tanggal 11 Maret 2011 atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Petitum 2 di atas;
4. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita I serta Terlawan Tersita II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding;

Subsidiar:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Idi telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 09/Pdt.Plw/2011/PN.IDI, tanggal 29 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak perlawanan dalam Provisi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan beritikad baik;
- Menyatakan Pelawan adalah sebagai pemegang hak atas Sebidang tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) Hektar, yang dahulu terletak di Desa Beurandang, Kecamatan Rantau Panjang Peureulak, Kabupaten Aceh Timur, setelah ada pemekaran sekarang termasuk wilayah Desa Seumanah Jaya, Kecamatan Ranto Peureulak Kabupaten Aceh Timur sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102, tertanggal 18 Juni 1996, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, serta atas nama PT. Atakana Company;
- Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Jaminan Nomor : 05/SJ/PDT/2011/PN.IDI, tanggal 11 Maret 2011 atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam petitum ke-2 di atas;
- Menyatakan menolak perlawanan (*derden verzet*) Pelawan selain dan selebihnya;
- Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita I serta Terlawan Tersita II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp326.000,- (tiga ratus dua puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II dan Terlawan Penyita putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 28 Mei 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada masing-masing Terlawan Tersita I/Pembanding/Terbanding, Terlawan Tersita II/Pembanding/Terbanding dan Terlawan Penyita/Pembanding/Terbanding masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2012 dan tanggal 28 September 2012, kemudian terhadapnya oleh Terlawan Tersita I/Pembanding/Terbanding,

Hal. 6 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Terlawan Tersita II/ Pembanding/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2012 dan Terlawan Penyita/Pembanding/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Oktober 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2012 dan tanggal 10 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing Nomor 09/PDT-PLW/2011/PN.IDI, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Idi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 6 Agustus 2012 dan tanggal 22 Oktober 2012;

Bahwa setelah itu oleh Pelawan/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 3 Oktober 2012 dan tanggal 29 Oktober 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Terlawan Tersita I/Pembanding/Terbanding, Terlawan Tersita II/ Pembanding/Terbanding dan Terlawan Penyita/Pembanding/Terbanding masing-masing diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2012, dan tidak diajukan jawaban memori kasasi oleh Pelawan/Terbanding;

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

ALASAN-ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/ Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II dan Pemohon Kasasi III/ Terlawan Penyita dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II:

- I. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi telah melampaui kewenangannya *ic. mengabulkan* Perlawanan Pelawan melebihi dari yang diminta dalam Perlawanan;
(I – 1) Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/PDT.PLW/2011/ PN.IDI yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam Putusan Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA telah mengabulkan apa yang tidak diminta dalam Perlawanan Termohon Kasasi/Terbanding/Pelawan yaitu dalam amar putusan



Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/PDT.PLW/2011/PN.IDI yang bunyinya:

- Menyatakan Pelawan adalah sebagai pemegang hak atas sebidang tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) Hektar, yang dahulu terletak di Desa Beurandang, Kecamatan Rantau Panjang Peureulak, Kabupaten Aceh Timur, setelah ada pemekaran sekarang termasuk Desa Seumanah Jaya, Kecamatan Ranto Peureulak sebagaimana yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102, tertanggal 18 Juni 1996, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, serta atas nama PT.Atakana Company;

Padahal apabila diteliti dalam Petitum Perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Pelawan tidak ada meminta amar sebagaimana yang tersebut di atas;

(I – 2) Bahwa dengan dengan dikabulkannya apa yang tidak diminta dalam Perlawanan Termohon Kasasi/Terbanding/Pelawan telah nyata menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah melampaui kewenangannya;

II. Bahwa *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Idi telah salah dalam menerapkan hukum;

(II – 1) Bahwa Putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang telah menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Idi pada Peradilan Tingkat Pertama adalah terlalu berlebihan, dimana Majelis Hakim Tinggi yang telah menguatkan Putusan Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusannya tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang telah terungkap dipersidangan;

(II - 2) Bahwa dalam Putusan *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada Halaman 6 sampai dengan Halaman 8 Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor : 30/PDT/2012/PT.BNA, tertanggal 28 Mei 2012 membuat pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan baik dalil kepemilikan/alas hak atas tanah SHGU Nomor 102 Desa Beurandang tersebut dengan pertimbangan hukumnya bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tersebut adalah sebuah Akta Autentik, sehingga dengan demikian harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap benar baik formil maupun materiel dan dianggap cukup untuk membuktikan suatu peristiwa ataupun hak;

- Bahwa sebagai salah satu sumber hukum yang menentukan mengenai sahnya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah adalah Jurisprudensi Mahkamah Agung yang antara lain adalah:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 272 K/Sip/1974 tanggal 30 September 1974 yang pertimbangan hukumnya adalah:

a. "Sahnya jual beli atas tanah tidak mesti harus dibuat dalam bentuk Akte PPAT, tapi dapat dilihat pada maksud para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, yaitu tanah sudah diserahkan kepada pembeli dan pembeli telah membayar uangnya ;

b. "Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 bukan ketentuan yang mengatur tentang sahnya jual beli tapi hanya mengatur tata cara pendaftaran tanah";

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973, yang pertimbangan hukumnya adalah:

"Belum dilakukannya jual beli tanah dimuka PPAT tidak menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut (jual beli tanah dimuka PPAT) hanya merupakan persyaratan administrasi";

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 560/PK/Pdt/1999, yang pertimbangan hukumnya adalah:

"Jual beli yang dilakukan tidak dihadapan PPAT adalah tetap sah, karena menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung jual beli adalah sah bila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato/Hukum Adat. Syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya merupakan syarat-syarat bagi Pejabat Pendaftaran Agraria-Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 12 Juni 1975;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi, akan tetapi Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut makna dan substansinya adalah sama dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu

Hal. 9 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



mengatur perbuatan hukum tentang Pemindahan hak, sehingga dengan penafsiran yang diperbolehkan didalam doktrin hukum yaitu penafsiran yang diperluas/penafsiran ekstensif, maka kalimat " Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961" pada ketiga putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dibaca sebagai " Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan Hakim Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut mengenai keabsahan jual beli tanah SHGU Nomor 102 Desa Beurandang telah tepat dan benar;

(II - 3) Bahwa terhadap Pertimbangan Judex Facti tersebut di atas, Pemohon Kasasil dan II/Pembanding/Semula Terlawan I dan Terlawan II menganggap Judex Facti telah salah menerapkan Hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa nama judul daripada Akta Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah Akta Perjanjian Jual Beli yang bermakna bahwa Akta tersebut adalah perjanjian/perikatan awal untuk nantinya akan disempurnakan menjadi Akta Jual Beli, hal ini Pemohon Kasasi/Semula Terlawan I dan Terlawan II ketahui dari isi daripada Akta tersebut yang memuat kata-kata sebagai berikut (Halaman 7-8 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010);
2. Bahwa pihak pertama bermaksud hendak menjual dan memindahkan serta menyerahkan tanah yang akan disebut dibawah ini kepada pihak kedua, yang pihak kedua bersedia membeli dan menerima pemindahan serta penyerahannya dari Pihak Pertama, akan tetapi Pelaksanaan Jual Beli itu belum dapat dilakukan karena masih ada syarat-syarat yang harus diperlukan guna memenuhi ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang termaktub dalam Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan penjualan hak-hak atas tanah dimaksud, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor: 24/1997";
3. Bahwa sambil menunggu dipenuhinya syarat-syarat yang berlaku guna melaksanakan jual beli yang depinitif menurut ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang dimaksudkan di atas. Maka Pihak Pertama terlebih dahulu mengadakan



perjanjian dengan Pihak Kedua mengenai jual beli tanah tersebut, hal mana disetujui oleh Pihak Kedua”;

4. Bahwa itu berarti Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah termasuk Perjanjian Bersyarat, yang berarti belum terjadi jual beli karena harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu;
5. Bahwa yang membuat dan menanda tangani Akta Perjanjian Jual Beli tersebut adalah Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi dengan dirinya sendiri dengan menggunakan Akta Surat Kuasa Nomor : 04 tanggal 16 November 2010, yang dibuat oleh dan atau dihadapan Sdri. Diana Uli Siburian, SH., yang berdasarkan Surat keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia tanggal 15 September 2009 Nomor : 15/KET.CUTI-MPPN/III-15/2009, merupakan Notaris Pengganti Sementara dari Sopar Siburian Sarjana Hukum, Notaris di Medan (Akta Surat Kuasa Nomor : 04 tanggal 16 November 2010 , bukti T I. II – 7);
6. Bahwa dalam Akta Kuasa yang diberikan oleh Pemohon Kasasi/Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II selaku salah satu Pemegang/Pemilik saham dan juga sekaligus Direktur Utama PT. ATAKANA COMPANY kepada Pelawan ada klausul yang menyebutkan bahwa Kuasa ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa sebelum mendapat persetujuan tertulis dari Penerima Kuasa (Akta Surat Kuasa Nomor: 04 tanggal 16 November 2010 halaman 3 poin 4, bukti T I. II – 7);
7. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982, yang berisikan larangan terhadap Notaris dan PPAT untuk memberi surat kuasa mutlak yang merupakan pemindahan hak atas tanah dan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa hal ini juga dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2584 K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1998 yang mengatakan bahwa surat kuasa mutlak, mengenai jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktek sering disalah gunakan untuk menyeludupkan jual beli tanah meskipun surat kuasa mutlak didasarkan atas kesepakatan para pihak (asas kebebasan

Hal. 11 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



berkontrak) tetapi isi surat kuasa harus memperhatikan segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kepatutan, kebiasaan, dan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 BW;

8. Bahwa dikaitkan dengan Akta Surat Kuasa Nomor: 04 tanggal 16 November 2010 telah ternyata bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 yang berisikan larangan terhadap Notaris dan PPAT untuk memberi surat kuasa mutlak dikarenakan Akta Surat Kuasa memuat kalimat bahwa Kuasa ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa sebelum mendapat persetujuan tertulis dari Penerima Kuasa;
9. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut di atas Pemohon Kasasi/Terlawan Tersita I dan II berkesimpulan bahwa Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 16 November 2010 telah ternyata bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2584 K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1998, maka Akta Surat Kuasa Nomor 4 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak sehingga berakibat tidak mengikatnya Akta Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 kepada para pihak secara hukum;
10. Bahwa Akta Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah Akta Perjanjian Jual Beli bukan Akta Jual Beli, yang merupakan perjanjian/pengikatan awal untuk terjadinya jual beli, hal ini diketahui dari isi akta tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas dan diperkuat pula dengan Alat Bukti Surat berupa Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) No 102 yang terletak di Desa Berandang Kecamatan Ranto Peureulak Kabupaten Aceh Timur Provinsi Daerah Istimewa Aceh yang mana pemegang haknya adalah PT. ATAKANA COMPANY (bukti T I. II – 8);
11. Bahwa jual beli tanah yang tidak diikuti dengan *Levering* berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdata hak milik tanah tersebut belum berpindah kepada si Pembeli jadi masih tetap berada pada pemilik lama (Putusan Mahkamah Agung Nomor 516/K/Pdt/1997), bahwa berdasarkan jurisprudensi tersebut telah ternyata karena Akta tersebut adalah Akta Perjanjian Jual Beli



maka haruslah ditindak lanjuti dengan Penyerahan secara Yuridis (*Yuridische levering*)” dengan sempurna dan juga “Penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)” kepada Pelawan, akan tetapi karena hal tersebut belum dilakukan berarti jual beli belum selesai terlaksana;

12. Bahwa, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa: “Menimbang, bahwa dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi, akan tetapi Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut makna dan substansinya adalah sama dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu mengatur perbuatan hukum tentang Pemindahan hak, sehingga dengan penafsiran yang diperbolehkan didalam doktrin hukum yaitu penafsiran yang diperluas/penafsiran ekstensif, maka kalimat” Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961” pada ketiga putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dibaca sebagai ”Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, bahwa menurut Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh salah menerapkan hukum dikarenakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 65 yang menyatakan bahwa Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku. Dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 belum mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah, jadi pendaftaran tanah masih dilakukan oleh pejabat tertentu yang dapat berupa pejabat desa dan pejabat di jawatan kantor pertanahan;
13. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II ada mengajukan Permohonan Peralihan Hak Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Hal. 13 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



tertanggal 7 Februari 2011 yang pada pokoknya memohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar kiranya dapat menerbitkan Surat Izin Permohonan Pengalihan Hak dari PT. ATAKANA COMPANY kepada PT. BAHARI DWIKENCANA LESTARI untuk Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102 atas nama PT. ATAKANA COMPANY atas sebidang tanah seluas 3.455 Ha yang terletak di Daerah Istimewa Aceh, Kabupaten Aceh Timur Kecamatan Rantu Peureulak Desa Berandang (Bukti T1-1), kemudian oleh Tergugat I diajukan Permohonan pemblokiran kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/1996 atas adanya permohonan peralihan hak yang diajukan Penggugat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I yang didasarkan pada Akta Kuasa tertanggal 16 November 2010, yang pada akhirnya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meminta agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh, untuk tidak melakukan hal-hal yang menyangkut pendaftaran Peralihan dan Perbuatan Hukum lainnya atas Sertifikat HGU Nomor 102/Berandang sebagaimana permintaan blokir oleh Pemilik Hak atas tanah tersebut, hal tersebut dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II karena Pelawan belum menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang tertuang didalam Akta Perjanjian Jual Beli No 29 tanggal 24 Desember 2010 dan pemblokiran yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh adalah membuktikan bahwa tanah seluas 3.455 Ha yang terletak di Daerah Istimewa Aceh, Kabupaten Aceh Timur Kecamatan Rantu Peureulak Desa Berandang sesuai sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102 masih atas nama PT. ATAKANA COMPANY dan belum dialihkan kepada siapapun juga;

14. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tersebut di atas juga memuat hal yang palsu atau dipalsukan yaitu mengenai harga yang disepakati di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tersebut disebutkan sejumlah Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) sementara harga yang sebenarnya

Hal. 14 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



adalah Rp115.000.000.000,- (seratus lima belas milyar Rupiah), dan saat ini tindak pidana pemalsuan dalam akta autentik ini telah di tangani oleh POLDA SUMUT, dan BOY HERMANSYAH (Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi) telah menjadi Buronan/ DPO dalam perkara pidana tersebut;

15. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tersebut juga telah digunakan oleh BOY HERMANSYAH (Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi) untuk mengambil kredit senilai Rp129.000.000.000,- (seratus dua puluh Sembilan milyar Rupiah) dengan agunan Sertifikat HGU Nomor 102/Beurandang milik PT. ATAKANA COMPANY (Pemohon Kasasi) pada Bank BNI 46 Sentra Kredit Menengah Medan , dimana sebelumnya Sertifikat HGU Nomor 102/Beurandang milik PT. ATAKANA COMPANY (Pemohon Kasasi) ada dalam penguasaan Bank BNI 46 sebagai jaminan atas kredit PT. ATAKANA COMPANY senilai Rp13.000.000.000,- (tiga belas milyar Rupiah), dan atas perbuatan Boy Hermansyah (Pelawan) yang dibantu oleh 4 oknum pejabat Bank BNI 46 ini Kejaksaan Tinggi Sumut telah menahan 4 oknum pejabat Bank BNI 46 dan menetapkan BOY HERMANSYAH (Pelawan) sebagai Buronan/DPO karena yang bersangkutan melarikan diri;

16. Bahwa sebagai tambahan informasi bahwa Pelawan bukanlah Pelawan yang benar melainkan Pelawan yang tidak benar (*Kwaad Opposant*). bahwa Pelawan/Termohon Kasasi merupakan Tersangka dalam dugaan tindak pidana Penyerobotan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP Jo Pasal 47 Jo Pasal 21 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan, yang kasusnya sedang dilakukan Penyidikan oleh Polda Banda Aceh, dalam hal perkara pidana berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LPB/44/III/2011/ ACEH/ Ditreskrim tanggal 17 Maret 2011 yang melibatkan Pelawan sebagai Tersangka dan telah masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) hal ini merupakan petunjuk bahwa Pelawan adalah tidak beritikad baik;

III. *Judex Facti* ic Pengadilan Negeri Idi dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh secara Terang dan Jelas telah lalai dalam memenuhi syarat yang ditentukan oleh Peraturan dan Perundang-undangan:



(III - 1) *Legitima Persona Standi In Judicio*:

- a. Bahwa *derden verzet* adalah upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh Pihak Ketiga Bahwa Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) adalah upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila merugikan pihak ketiga;
- b. Bahwa apabila diteliti pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 dihadapan Notaris Lila Meutia, S.H. di Medan antara BOY HERMANSYAH selaku penerima kuasa dari PT. ATAKANA COMPANY dan BOY HERMANSYAH yang bertindak untuk dan atas nama PT. BAHARI DWI KENCANA LESTARI adalah PT. BAHARI DWI KENCANA LESTARI bukanlah BOY HERMANSYAH selaku pribadi;
- c. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah dalam Kapasitasnya sebagai pribadi bukan bertindak untuk dan atas nama PT. BAHARI DWI KENCANA LESTARI, sehingga dengan demikian Pelawan tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Perlawanan;
- d. Bahwa dengan dikabulkannya Perlawanan Pelawan yang tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Perlawanan oleh *Judex Facti* ic. Pengadilan Negeri Idi dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh menunjukkan bahwa *Judex Facti* ic. Pengadilan Negeri Idi dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah lalai dalam memenuhi syarat yang ditentukan oleh Peraturan dan Perundang-undangan;

(III - 2) Hukum Acara ic Hukum Pembuktian:

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar segala keberatan (eksepsi)/Jawaban yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II sebelumnya untuk dapat dipertimbangan dan dianggap tertuang kembali dalam memori kasasi ini;
2. Bahwa Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II juga memohon kepada Majelis Hakim



Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II merasa dan berkeyakinan bahwa Judex facti Pengadilan Negeri Idi dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang diajukan oleh Pihak Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II sebelumnya sangat tidak objektif dan berpihak kepada Terlawan/Termohon Kasasi, serta Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar segala pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/Pdt.Plw/2011/PN.IDI tertanggal 29 November 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor : 30/PDT/2012/PT. BNA, tertanggal 28 Mei 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/ Pdt.Plw/2011/PN.IDI tertanggal 29 November 2011 untuk DITOLAK SELURUHNYA;

3. Bahwa sangat jelas terlihat, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Idi tidak menerapkan aturan hukum pembuktian secara adil, karena sedikitpun keberadaan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Terlawan Tersita I dan Terlawan Tersita II tidak dipertimbangkan sedemikian rupa dan hanya membenarkan segala pertimbangan hukum Putusan dan pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama di Pengadilan Negeri Idi, sehingga jelas-jelas Putusan Judex facti ic Pengadilan Tinggi Banda Aceh bertentangan dengan asas kepatutan, dan kecermatan serta jelas-jelas bertentangan dengan Hukum Acara dan Hukum Pembuktian.
4. Bahwa adanya kesalahan dan kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Pengadilan Negeri Idi dalam menerapkan Hukum Acara Perdata, salah menerapkan hukum Pembuktian dan melanggar Hukum perundang-undangan yang berlaku serta tidak melakukan penilaian terhadap Hukum Pembuktian secara adil dan benar maka adalah sangat fatal dan kelirunya pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi yang

Hal. 17 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mengambil alih dan menguatkan pertimbangan hukum

Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi tersebut;

Pemohon Kasasi III/ Terlawan Penyita :

A. Lalai memenuhi syarat - syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (Vide Pasal 30 Sub C Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan terakhir telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

1. Putusan Tidak Memeriksa Dan Mengadili Seluruh Perkara:

- Bahwa asas yang digariskan dalam Pasal 189 ayat (2) Rbg/178 ayat (2) HIR adalah bahwa putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekonvensi, baik mengenai fakta dan bukti-bukti maupun mengenai penerapan hukumnya;

- Bahwa begitu pula halnya dalam pemeriksaan suatu perkara pada tingkat banding, Hakim banding yang memeriksa dan mengadili perkara yang bersangkutan, juga berkewajiban untuk mengulangi memeriksa perkara secara keseluruhan, baik mengenai fakta maupun bukti-bukti serta penerapan hukumnya, kelalaian terhadap kewajiban tersebut akan mengakibatkan dapatnya putusan yang bersangkutan dibatalkan;

- Bahwa Mahkamah Agung RI secara tegas mempedomai dan menerapkan ketentuan tersebut dalam pertimbangan hukum-pertimbangan hukum putusannya, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 25 Juni 1973 Nomor 155 K/SIP/1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun hanya seorang yang mengajukan banding (ic. Penggugat II), namun pengadilan tinggi harus memeriksa dan memutus seluruh perkara”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 30 Desember 1975 Nomor 449 K/SIP/1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Hal. 18 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa walaupun Tergugat I tidak menyatakan banding, kepentingannya akan diperhatikan dalam putusan banding”;

3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 5 Juni 1971 Nomor 46 K/SIP/1969, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Apabila dalam hal perkara perdata permohonan banding diajukan oleh lebih dari seorang, sedang permohonan banding hanya dapat dinyatakan diterima untuk seorang pbanding, perkara tetap perlu diperiksa seluruhnya, termasuk kepentingan-kepentingan mereka yang permohonan bandingnya tidak dapat diterima”;

4. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/SIP/1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh pbanding adalah salah. Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”;

5. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 30 November 1976 Nomor 194 K/SIP/1975, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri);

- Bahwa akan halnya dengan perkara a quo yang dimohonkan kasasi ini, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh, dalam memeriksa dan mengadili perkara pada pemeriksaan tingkat banding, tidak melakukan pemeriksaan secara keseluruhan terhadap perkara, baik atas fakta-fakta yang terungkap dari dalil-dalil para pihak dan dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak maupun atas penerapan hukumnya;
- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, Judex Facti sama sekali tidak ada mempertimbangkan mengenai Akta Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 sebagai “surat kuasa mutlak” yang secara tegas dilarang oleh peraturan yang berlaku serta tidak mempertimbangkan

Hal. 19 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



mengenai Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 yang secara substansi memuat objek berupa tanah yang seharusnya dibuat dihadapan PPAT yang berada di wilayah objek tersebut”;

- Bahwa apabila dicermati putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, terlihat jelas adanya ketimpangan (ketidak berimbangan) pertimbangan hukum karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III tetapi hanya menggunakan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi I;
 - Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA tertanggal 28 Mei 2012, terlihat jelas adanya *Judex Facti* tidak memeriksa seluruh perkara dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti dan dalil yang diajukan Termohon Kasasi I, sehingga dengan demikian *Judex Facti* tidak menerapkan prinsip fair trial dan tidak bersifat imparisial;
 - Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dikemukakan di atas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tertanggal 28 Mei 2012, telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas;
 - Bahwa oleh karenanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum, apabila putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tertanggal 28 Mei 2012, dibatalkan adanya;
2. Putusan *Judex Facti* Tinggi Banda Aceh Memuat Pertimbangan Hukum Yang Saling Bertentangan:
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, secara tegas disyaratkan, suatu putusan haruslah memuat pertimbangan-hukum pertimbangan hukum yang cukup dengan memuat alasan dan dasar serta ketentuan yang merupakan dasar untuk mengadili yang disusun secara sistematis dan saling mendukung antara pertimbangan yang satu dengan yang lainnya;
 - Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata tersebut di atas, suatu putusan yang memuat pertimbangan



hukum yang tidak sistematis serta mengandung kontradiksi atau pertentangan antara pertimbangan hukum yang mendahului dengan pertimbangan hukum selanjutnya, dianggap tidak memenuhi syarat sebuah putusan sehingga merupakan masalah yuridis yang dapat dijadikan sebagai alasan dan dasar untuk membatalkan putusan karena telah melanggar asas yang digariskan dalam Pasal 189 ayat (1) Rbg/Pasal 178 ayat (1) HIR dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sekarang Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004;

- Bahwa ketentuan tersebut secara tegas diterapkan dalam Mahkamah Agung antara lain:
 - 1) Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 3 Februari 1986 Nomor 3538 K/Pdt/1983, yang pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Pertimbangan hukum yang mengandung kontradiktif, tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga telah melanggar asas yang digariskan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) Rbg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, sehingga harus dibatalkan adanya”;
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 3 Februari 1986 Nomor 3538 K/Pdt/1983, yang pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“...Mahkamah Agung pada tingkat kasasi telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang atas alasan putusan Pengadilan Tinggi nyata-nyata mengandung kekeliruan penerapan hukum, karena dalam putusan terdapat pertimbangan kontradiktif yang sangat serius...”;
- Bahwa akan halnya dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tertanggal 28 Mei 2012 Nomor 30/PDT/2012/ PT.BNA secara jelas dan nyata dapat dilihat telah memuat dan mengandung pertimbangan hukum-pertimbangan hukum yang bertentangan atau kontradiktif adanya antara pertimbangan hukum sebelumnya dengan pertimbangan hukum selanjutnya;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh secara tegas mempertimbangkan mengenai perihal perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, pada pertimbangan putusannya halaman 5 (lima) alinea 1 (satu) yang menyatakan:

Hal. 21 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



“Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Terbanding/Pelawan mengajukan Perlawanan pihak ketiga tersebut (*derden verzet*) adalah sehubungan dengan telah diletakkannya Sita Jaminan (CB) dengan Penetapan Nomor 05/SJ/Pdt/2011/PN.IDI tanggal 11 Maret 2011 atas sebidang kebun sawit terdaftar dalam SHGU Nomor 102 Desa Beurandang, Kecamatan Rantau Peureulak, Kabupaten Aceh Timur;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut bertentangan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 12 (dua belas) alinea 3 (tiga) yang menyatakan:

“Menimbang, Majelis Banding tidak sependapat dengan alasan dalam memori banding tersebut sebab secara factual upaya perlawanan ini bukanlah murni ditujukan terhadap sesuatu Conservatoir Beslag (CB) dalam perkara gugatan biasa, tetapi adalah perlawanan atas eksekusi dalam perkara Nomor 05/Pdt.G/PN.Idi...”;

- Bahwa jelas adanya, perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I adalah berkenaan dengan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan petitum perlawanan halaman 4 (empat) poin ketiga yang menyatakan:

“Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Jaminan Nomor: 05/SJ/PDT/2011/PN.IDI tanggal 11 Maret 2011 atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam petitum 2 di atas”;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas maka putusan berdasarkan pertimbangan hukum yang mengandung kontradiktif tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, telah melanggar asas yang digariskan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) Rbg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, sehingga harus dibatalkan adanya;

B. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (Vide Pasal 30 Sub B Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum formil tentang penilaian pembuktian:

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum formil tentang penilaian pembuktian, karena *Judex Facti* telah menghunjuk dan mengemukakan bukti-bukti yang



hanya terdiri dari fotocopy tanpa dapat diperlihatkan aslinya yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, yaitu bukti Plw-47 berupa Akta Nomor 3 tertanggal 16 November 2010 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Atakana Company, yang hanya berupa fotocopy tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya dan tidak dapat diperlihatkan aslinya;

- Bahwa karena bukti-bukti tersebut hanya terdiri dari fotocopy yang *dinazegelen* tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya, sehingga sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, berkenaan dengan hukum pembuktian, bukti yang hanya terdiri dari fotocopy tidak mengandung keabsahan sebagai alat bukti sehingga tidak dapat diterima dan dijadikan sebagai bukti yang memiliki nilai pembuktian dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti;
- Bahwa ketentuan tersebut di atas, diterapkan secara konsekwen oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana ternyata dari beberapa pertimbangan hukum yang termaktub dalam putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 April 1976 Nomor: 7011 K/SIP/1974, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;
 2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1987 Nomor: 3609 K/Pdt/1985, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti”;
 3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 17 September 1988 Nomor 112 K/Pdt/1986, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Bukti fotocopy kwitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat



dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

- Bahwa oleh karenanya sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana telah dikemukakan di atas, jelas pula ada nya bukti Plw-47, hanya terdiri dari fotocopy dari fotocopy tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya serta tidak dapat memperlihatkan asli bukti-bukti tersebut, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan adanya;
- Bahwa akan tetapi ternyata Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah menghunjuk dan mempergunakan bukti Plw-47 yang hanya terdiri dari fotocopy tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya, sebagai bukti yang mendukung pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana termaktub dalam pertimbangan hukum pada halaman 15 (lima belas) alinea terakhir sampai dengan halaman 16 (enam belas) alinea 1 (satu), sebagai bukti yang mendukung pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri;
- Bahwa oleh karena Judex Facti telah menghunjuk dan mempergunakan bukti-bukti yang hanya terdiri dari fotocopy tanpa dilegalisir sesuai dengan aslinya serta tanpa dapat memperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara ini, maka jelas dan nyata Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum formil tentang hukum pembuktian;
- Bahwa disamping hal tersebut di atas, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh juga telah salah menerapkan hukum tentang pembuktian khususnya tentang beban dan penilaian pembuktian, karena Judex Facti tidak pernah melakukan penilaian terhadap bukti-bukti lawan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang tidak pernah memperoleh penyangkalan dari Termohon Kasasi I, sehingga jelas Judex Facti tidak melakukan peradilan menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang mengenai hukum pembuktian, hal mana merupakan alasan untuk membatalkan putusan Judex Facti tersebut;
- Bahwa untuk mendukung dalil Pemohon Kasasi tersebut, atas perkenan majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Pemohon Kasasi menghunjuk dan mengemukakan putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

Hal. 24 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 7 Juli 1962 Nomor 50 K/SIP/1962, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh undang-undang, maka putusannya harus dibatalkan”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/SIP/1969, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi, setelah menguraikan tentang keterangan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan, terus saja menyimpulkan bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegen bewijs*) dari pihak Tergugat-tergugat asli”;

- Bahwa oleh karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum tentang pembuktian, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum, apabila putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tertanggal 28 Mei 2012, dibatalkan adanya;
2. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum formil tentang *derden verzet*:
 - Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) hanya dapat diajukan selama perkara yang bersangkutan belum memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrachts van gewijsde*), dan *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah memiliki putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrachts van gewijsde*) hanya dapat diajukan dengan gugatan biasa;
 - Bahwa Mahkamah Agung RI juga secara konsekwen menerapkan ketentuan tersebut, sebagaimana termaktub dalam pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 30 Mei 1991 Nomor 996 K/Pdt/1989 (Varia Peradilan Nomor 75 Tahun VII Desember 1991), yang berbunyi sebagai berikut:



“Bahwa gugatan perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap *conservatoir beslag* yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri dalam suatu “gugatan perdata”, maka *derden verzet* tersebut masih dapat dibenarkan dan dapat diterima, selama putusan terhadap gugatan pokok masih belum “*inkracht van gewijsde*”;

- Bahwa akan halnya dalam perkara a quo yang dimohonkan kasasi ini, *Judex Facti* telah mengabulkan *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara yang telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkrachts van gewijsde*), yaitu perkara Nomor 05/Pdt-G/2011/PN.Idi tertanggal 29 Maret 2011 yang saat ini putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkrachts van gewijsde*), sehingga jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum formil atau hukum acara perdata berkenaan dengan *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga;
- 3. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum materil tentang surat kuasa mutlak;
 - Bahwa dengan tidak mempertimbangkan mengenai Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 dalam pertimbangan hukumnya, jelas adanya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh mencoba untuk mengingkari Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 sebagai kuasa mutlak;
 - Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mencermati dan memahami klausul Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010, yang salah satu klausul didalamnya secara tegas menyatakan:

“Kuasa ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa sebelum mendapat persetujuan tertulis dari Penerima Kuasa;
 - Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1814 KUH Perdata, Pemberi Kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya, yang artinya pencabutan surat kuasa dapat dilakukan setiap saat tanpa persetujuan penerima kuasa dan bahkan dapat dilakukan secara diam-diam (Vide Pasal 1816 KUH Perdata);
 - Surat secara tegas Kuasa Multlak dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam



Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan:

“Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah”;

- Bahwa dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), jual beli tanah hanya bisa menggunakan Surat Kuasa Khusus yang harus khusus obyeknya karena Surat Kuasa itu dilekatkan pada Akta jual belinya, dan dilampirkan Sertifikat asli hak atas tanah dimaksud, dan dalam Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 huruf d ditegaskan:

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”;
- Bahwa jelas juga adanya Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 16 November 2010 ternyata telah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2584 K/Pdt/1986 tertanggal 14 April 1988, maka Akta Surat Kuasa Nomor 4 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Majelis perkara a quo sehingga berimplikasi kepada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010” yang dibuat dihadapan Lila Mutia, Notaris di Medan menjadi tidak sah;
- Bahwa sesuai dengan pertimbangan Judex Juris dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2584 K/Pdt/1986 tertanggal 14 April 1988 telah melarang Surat kuasa mutlak yaitu Surat Kuasa mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah”;
- Bahwa apabila dicermati melalui bukti yang diajukan Termohon Kasasi I berupa bukti Plw-13 s/d Plw-30 secara jelas menerangkan



“kwitansi-kwitansi pembayaran pembelian asset PT. Atakana Company sejak tanggal 30 September 2010 sampai dengan tanggal 17 Desember 2010”, sedangkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 dibuat pada tanggal 24 Desember 2010”;

- Bahwa jelas adanya telah terjadi penyelundupan hukum yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan, karena Termohon Kasasi I telah beberapa kali melakukan pembayaran, tanpa adanya suatu hubungan hukum yang jelas antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagai dasar pembayaran yang dilakukan sebelum adanya Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 16 November 2010 maupun Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010;
- Bahwa Mahkamah Agung telah konsisten menolak Surat Kuasa Mutlak sebagaimana ternyata dari pertimbangan hukum-pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 830 K/Pdt/2007 tertanggal 23 Oktober 2007, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa pencabutan kuasa secara sepihak oleh pemberi kuasa (Pasal 1813 BW), dapat dibenarkan dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum. Lagipula berdasarkan jurisprudensi kuasa mutlak tidak diperkenankan untuk dipergunakan dalam suatu transaksi”;
 2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1400 K/Pdt/2001 tertanggal 2 Januari 2003, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Pengalihan hak atas tanah berdasarkan Surat Kuasa mutlak batal demi hukum”;
- Bahwa jelas adanya baik dari redaksi Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 sebagaimana telah dikemukakan di atas maupun dari segi pelaksanaan Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 tersebut, dimana penerima kuasa dalam Akta Surat Kuasa Nomor 4 tersebut telah bertindak sebagai kuasa penjual dan bertindak sebagai pihak pembeli, sehingga jelas hal tersebut termasuk apa yang tidak diperbolehkan dalam praktek pemberian kuasa untuk melakukan pengalihan hak atas tanah, sehingga jelas pula adanya Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2010 tersebut adalah memuat dan merupakan suatu kuasa mutlak yang tidak diperbolehkan adanya;

- Bahwa kekhawatiran *Judex Juris* sehingga mengeluarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2584 K/Pdt/1986 tertanggal 14 April 1988 yang melarang Surat kuasa mutlak telah terjadi dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh, karena melalui Surat Kuasa Mutlak tersebut, Boy Hermansyah dapat bertindak selaku Penjual sekaligus Pembeli;
 - Bahwa jelas adanya Termohon Kasasi I dalam melakukan tindakan hukum adalah berdasarkan surat kuasa mutlak yang secara nyata telah dilarang oleh peraturan perundang-undangan sehingga berimplikasi pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010;
 - Bahwa telah ditegaskan dalam Pasal 1320 ayat 4, yaitu *causa halal* (*orzaak*) sebagai salah satu syarat objektif perjanjian dan sangat erat kaitannya dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan:
"Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum";
 - Bahwa tidak dipenuhinya syarat *causa halal* (*orzaak*) sebagai syarat objektif, maka Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian itu dimuka Hakim;
4. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Telah Salah Menerapkan Hukum Materil Tentang Penafsiran Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 24 Desember 2010;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum materil dalam melakukan penilaian dan penafsiran terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010, sebagaimana ternyata dari kesimpulan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang termuat dalam putusan *Judex Facti* pada halaman 17 (tujuh belas) alinea 6 (enam) yang berbunyi sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa hasil penjualan asset PT. Atakana Company yang berupa kebun kelapa sawit yang berlandaskan Sertifikat Hak

Hal. 29 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang secara tunai pun telah diserahkan oleh pihak Pembeli kepada pihak penjual dihadapan Notaris”;

- Bahwa kesalahan menerapkan hukum materil dalam melakukan penilaian dan penafsiran terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010, juga terdapat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi pada halaman 49 (empat puluh sembilan) alinea 1 (satu) dan alinea 2 (dua), memuat pendapat *Judex Facti* yang pada pokoknya menyatakan bahwa “telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare dengan harga sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 dan pada saat pembuatan akta tersebut asli Sertifikat diperlihatkan kepada Notaris”;
- Bahwa sangat keliru adanya kesimpulan kedua *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi halaman 49 (empat puluh sembilan) alinea 1 (satu) dan alinea 2 (dua) di atas yang menyatakan “harga jual tanah Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang adalah Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah)”, karena harga yang sesungguhnya dari tanah tersebut serendah-rendahnya berharga sebesar Rp121.230.000.000,- (seratus dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh juta Rupiah) berdasarkan penaksiran yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan sebagaimana ternyata dari Bukti P. Int-10 berupa Penetapan Harga Limit Nomor 05/Eks.L/2011/05/Pdt-G/2011/PN.Idi tertanggal 4 Juli 2011, sehingga harga sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) merupakan harga yang sangat tidak wajar;
- Bahwa kesimpulan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh halaman 17 (tujuh belas) alinea 6 (enam) di atas tentang “pembayaran harga jual beli” sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) “secara tunai pun telah diserahkan oleh pihak Pembeli kepada pihak penjual dihadapan Notaris, juga merupakan hal yang tidak wajar karena tidak mungkin pembayaran dalam jumlah sebesar itu dapat dilakukan dengan tunai, mengingat keterbatasan bank dalam mengeluarkan uang tunai sehingga dapat dipastikan

Hal. 30 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



pembayaran sebesar jumlah tersebut harus dilakukan dengan transfer bank yang didahului dengan pemberitahuan kepada bank yang bersangkutan akan transaksi besar tersebut, sehingga bukti pembayaran harus berupa warkah bank dalam bentuk RTGS, hal mana tidak pernah diajukan dalam proses persidangan perkara;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh halaman 15 (lima belas) alinea 2 (dua) yang menyatakan adanya penyelesaian kredit PT. Atakana Company, Penyelesaian hutang PT. Atakana Company kepada pihak ketiga dan pembayaran secara langsung kepada pemegang saham PT. Atakana Company tidak ada relevansinya untuk membuktikan adanya *yuridisch levering*;
- Bahwa tidak terbukti adanya pelunasan pembayaran tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi II, karena berdasarkan bukti Plw-13 s/d Plw-30 yang diajukan Termohon Kasasi I merupakan "Kwitansi Pembayaran Pembelian Asset PT. Atakana Company" yang dibuat sebelum adanya Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 16 November 2010 maupun Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010;
- Bahwa berdasarkan Bukti Plw-13 s/d Plw-30 yang diajukan Termohon Kasasi I di persidangan, tidak jelas asset PT. Atakana Company mana yang dibeli oleh Termohon Kasasi I, karena dalam sebuah perusahaan, asset yang dimilikinya dapat berupa *Current Assets*, *Investment Assets*, *Intangible Assets*, *Fixed Assets*, dan lain-lain;
- Bahwa apabila dilakukan penghitungan jumlah pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I berdasarkan Bukti Plw-13 s/d Plw-30, totalnya hanyalah sebesar Rp6.343.000.000,- (enam milyar tiga ratus empat puluh tiga juta Rupiah), dan tidak mungkin mencukupi pembelian tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang sebagai salah satu asset PT. Atakana Company, apalagi membeli seluruh asset PT. Atakana Company;
- Bahwa apabila dicermati melalui bukti yang diajukan Termohon Kasasi I berupa bukti Plw-13 s/d Plw-30 yaitu "kwitansi-kwitansi pembayaran pembelian asset PT. Atakana Company sejak tanggal 30 September 2010 sampai dengan tanggal 17 Desember 2010", jelas



adanya suatu ketidakwajaran dan kejanggalan, karena Termohon Kasasi I beberapa kali melakukan pembayaran, tanpa adanya suatu hubungan hukum yang jelas antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagai dasar pembayaran yang dilakukan sebelum adanya Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 16 November 2010 maupun Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010;

- Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* tersebut, jelas adanya *Judex Facti* tidak menerapkan prinsip fair trial dan tidak bersifat imparisial, karena hanya mempertimbangkan dalil yang dibuat oleh Termohon Kasasi I sehingga menyimpulkan Termohon Kasasi II telah menerima pembayaran, tanpa memeriksa bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I berupa bukti Plw-1 s/d Plw-51 yang sama sekali tidak membuktikan adanya penyerahan uang hasil jual beli atas tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang, kepada pemiliknya yaitu PT. Atakana Company (ic. Termohon Kasasi II);
- Bahwa akan tetapi keliru adanya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada halaman 14 (empat belas) alinea 6 (enam) yang menyatakan:
"Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda Plw-48 tersebut Majelis Banding berpendapat telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 3.455 Ha Sertifikat Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996;
- Bahwa berdasarkan pembuktian persidangan, tidak terdapat bukti yang dapat diterima dan dijadikan sebagai bukti yang dapat membuktikan telah terjadi atau telah dilaksanakan pengalihan alas hak atas tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996 tersebut, yang dituangkan dalam sebuah Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pengalihan hak atas tanah yang telah terdaftar haknya (seperti halnya telah memiliki Sertifikat/buku tanah), jika telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku, haruslah dilakukan dengan Akta Jual Beli, bukan dengan Akta Perjanjian Jual Beli, karena perjanjian jual beli yang termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli

Hal. 32 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah merupakan perjanjian yang memuat kesepakatan untuk menjual dan untuk membeli, akan tetapi belum disertai dan diikuti dengan pengalihan alas hak atas tanah kebun sawit tersebut, sehingga masih harus memerlukan tindakan hukum selanjutnya berupa pengalihan alas hak atas tanah tersebut yang harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli;

- Bahwa jelas belum terjadi jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010, pada halaman 7 (tujuh) yang secara tegas menyatakan:

“Bahwa pihak pertama bermaksud hendak menjual dan memindahkan serta menyerahkan tanah yang akan disebut dibawah ini kepada pihak kedua, yang pihak kedua bersedia membeli dan menerima pemindahan serta penyerahannya dari pihak pertama, akan tetapi pelaksanaan jual beli itu belum dapat dilakukan karena masih ada syarat-syarat yang harus diperlukan guna memenuhi ketentuan dan peraturan-peraturan ...”;

- Bahwa rencana pengalihan alas hak atas tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare hanya dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli bukan dalam Akta Jual Beli, menunjukkan secara jelas tentang adanya syarat yang belum terpenuhi untuk melakukan jual beli dalam sebuah Akta Jual Beli, sehingga jelas pula adanya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 telah dilakukan dalam waktu yang sangat singkat secara terburu-buru atau tergesa-gesa;
- Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, jual beli yang termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut, telah dilaksanakan oleh Boy Hermansyah selaku kuasa dari PT. Atakana Company sebagai penjual berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 4 tertanggal 16 November 2010 dengan Boy Hermansyah selaku direktur dari PT. Bahari Dwikencana Lestari sebagai pembeli, sehingga dapat dipastikan bahwa uang penjualan sebesar Rp58.000.000.000.- (lima puluh delapan milyar Rupiah) tidak pernah diserahkan dan diterima oleh PT. Atakana Company selaku pemilik yang sah atas tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa

Hal. 33 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Beurandang yang hingga saat ini masih terdaftar atas nama PT. Atakana Company;

- Bahwa Judex Facti sangat keliru dalam memberikan pertimbangan pada halaman 16 (enam belas) alinea 2 (dua) yang menyatakan: “Menimbang, bahwa terhadap Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat secara notariil, pihak penjual juga telah ikut serta menanda tangani Akta tersebut, itu artinya pihak penjual mengetahui dan sadar akan isi perjanjian jual beli yang penjual tanda tangani tersebut”;
- Bahwa Judex Facti tidak menyadari dan tidak memahami siapa pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 merupakan perjanjian antara Termohon Kasasi I dan PT. Atakana Company, tetapi individu yang menandatangani perjanjian tersebut adalah 1 (satu) individu yang sama yaitu Termohon Kasasi I walaupun mewakili 2 (dua) kepentingan yang berbeda;
- Bahwa sangat sesat dan keliru adanya pertimbangan Judex Facti pada halaman 16 (enam belas) alinea (tiga) yang menyatakan: “Menimbang, bahwa seandainya pun Pelawan Hendak berlaku curang, penjual dapat membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan tidak membubuhkan tanda tangan dihadapan Notaris”;
- Bahwa kekeliruan Judex Facti dapat dikategorikan sebagai pertimbangan yang sesat karena secara logika tidak akan mungkin Penjual berlaku curang dan tidak akan mungkin membatalkan serta tidak membubuhkan tanda tangan, karena dalam perjanjian jual beli tersebut, Termohon Kasasi I bertindak selaku Penjual sekaligus Pembeli, yang memahami isi perjanjian tersebut;
- Bahwa selama proses pemeriksaan perkara didepan persidangan pada tingkat pemeriksaan Pengadilan Negeri Idi, tidak pernah diajukan dalil maupun bukti-bukti bahwa uang penjualan tanah perkebunan sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) tersebut telah dibayar dengan lunas kepada PT. Atakana Company, karena yang membuat perjanjian tersebut adalah 1 (satu) individu yang sama walaupun mewakili 2 (dua) kepentingan yang berbeda;
- Bahwa bahkan dapat dibuktikan sebaliknya, terhadap jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24



Desember 2010 tersebut telah diajukan keberatan oleh PT. Atakana Company, dalam bentuk dibuatnya pengaduan terhadap Boy Hermansyah pada Kepolisian Daerah Sumatera Utara di Medan, sebagaimana termaktub Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/126/III/2011/SPKT-II tertanggal 16 Maret 2011 berkenaan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut serta pada Kepolisian Daerah Nanggroe Aceh Darussalam di Banda Aceh sebagaimana termaktub dalam Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/45/III/2011/Aceh/Ditreskrim tertanggal 17 Maret 2011, berkenaan dengan penguasaan kebun sawit tersebut, dimana saat ini kebun sawit tersebut dalam penguasaan Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III;

- Bahwa kebenaran hal tersebut dapat dibuktikan dengan jelas berdasarkan dalil gugatannya memuat dengan jelas tentang adanya ke 2 (dua) buah Laporan Polisi yang dibuat oleh PT. Atakana Company terhadap Boy Hermansyah dan PT. Bahari Dwikencana Lestari, sehingga jelas jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut, tidaklah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dan ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- Bahwa oleh karenanya, jelas pula dapat dilihat dan diketahui bahwa jual beli atas tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, tidaklah juga memenuhi ketentuan yang diatur dan ditetapkan dalam 3 (tiga) buah Jurisprudensi yang dihunjak dan dikemukakan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh sebagai dasar hukum pertimbangannya sebagaimana termaktub pada halaman 7 (tujuh) alinea 1 (satu), karena pembayaran tidak pernah dapat dibuktikan telah dilakukan dan penyerahan secara fisik (*feitelijke levering*) tidak pernah dapat dibuktikan telah dilakukan serta pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tidak memenuhi ketentuan dan syarat Pasal 1320 KUH Perdata;
- Bahwa dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, secara jelas dapat dilihat dan diketahui, bahwa Lila Meutia, S.H. adalah Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Kota Medan, sehingga jelas adanya, khususnya berkenaan dengan

Hal. 35 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



kedudukan Lila Meutia, S.H. selaku PPAT hanya memiliki wilayah kerja yang meliputi daerah-daerah yang termasuk dalam wilayah hukum kota Medan, dengan konsekuensi Lila Meutia, S.H. tidak diperbolehkan membuat Akta PPAT terhadap tanah yang terletak di luar wilayah hukum kota Medan;

- Bahwa dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, Lila Meutia, S.H. Notaris-PPAT, bertindak dalam kedudukannya selaku notaris, bukan bertindak dalam kedudukan selaku PPAT, mengingat wilayah kerja dari Lila Meutia, S.H. adalah wilayah hukum kota Medan, sehingga tidak diperbolehkan dan tidak memungkinkan untuk membuat Akta PPAT terhadap tanah yang terletak diluar wilayah hukum kota Medan, karena tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996 terletak di wilayah hukum Kabupaten Aceh Timur, sehingga akta yang memuat pengalihan hak atas tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi wilayah hukum Kabupaten Aceh Timur;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada peradilan kita berkenaan dengan pengalihan alas hak atas tanah, haruslah dilakukan dengan melakukan "penyerahan secara yuridis (*juridische levering*)" yaitu dengan melakukan pengalihan hak dalam bentuk Akta Jual Beli (karena sudah terdaftar dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996) dan melakukan "penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)" yaitu dengan menyerahkan tanah tersebut kedalam penguasaan yang bebas dari pembeli;
- Bahwa akan tetapi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pengalihan hak atas tanah yang telah terdaftar haknya (seperti halnya telah memiliki Sertifikat/buku tanah), jika telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku, haruslah dilakukan dengan Akta Jual Beli, bukan dengan Akta Perjanjian Jual Beli, karena perjanjian jual beli yang termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 adalah merupakan perjanjian yang memuat kesepakatan untuk menjual dan untuk membeli, akan tetapi belum disertai dan diikuti dengan pengalihan alas hak atas tanah kebun sawit tersebut, sehingga masih harus

Hal. 36 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



memerlukan tindakan hukum selanjutnya berupa pengalihan alas hak atas tanah tersebut yang harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli;

- Bahwa jelas adanya dapat diketahui dan terbukti adanya, terhadap tanah kebun sawit seluas 3.455 Ha yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996, belum pernah dilakukan pengalihan hak yang dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli, sehingga dalam peristiwa perkara ini belum pernah dilakukan baik “penyerahan secara yuridis (juridische levering)” dengan sempurna apalagi “penyerahan secara nyata (feitelijke levering)”;
- Bahwa sesuai dengan uraian-uraian yuridis di atas, secara jelas dan nyata dapat dilihat dan diketahui, bahwa pembuatan dan pelaksanaan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 telah didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar dan itikad-itikad tidak jujur haruslah dinyatakan batal adanya;
- Bahwa untuk mendukung hal tersebut, atas perkenan Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Pemohon Kasasi menghunjuk dan mengemukakan Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/SIP/1971, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar dan itikad-itikad yang tidak jujur”;
- Bahwa dalam Pasal 32 Undang Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, dengan jelas dan tegas mengatur tentang peralihan hak-hak atas tanah termasuk peralihan atas tanah yang merupakan Hak Guna Usaha, diatur dan ditetapkan sebagai berikut:
“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”;
- Bahwa ketentuan yang lebih konkret diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah pada Pasal 16 ditegaskan bahwa peralihan peralihan Hak Guna Usaha dilakukan melalui jual

Hal. 37 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peralihan Hak Guna Usaha tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996, dapat disimpulkan, Peralihan Hak Guna Usaha harus menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam Sertifikat dari pemegang Hak Guna Usaha yang lama kepada pemegang Hak Guna Usaha yang baru;
- Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut di atas, juga sebelumnya telah diterapkan secara konsekwen oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana ternyata dari beberapa putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 28 Mei 1973 Nomor 72 K/ SIP/1973, yang menguatkan pertimbangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan hukum antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Jual beli yang dilakukan setelah PP Nomor 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;
 2. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 19 Agustus 1975 Nomor 312 K/Sip/1974, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Pengoperan hak atas tanah dan rumah sengketa menurut Pasal 26 UUPA dan Pasal 19 PP Nomor 10/1961 seharusnya dilakukan dengan pembuatan akte tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan tidak dengan hanya membuat kedua akte notaris sebagaimana halnya dalam perkara ini”;
- Bahwa pembuatan dan pelaksanaan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, telah didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik serta penuh penyimpangan dan pelanggaran hukum dapat dibuktikan dengan adanya 2 (dua) buah Laporan Polisi terhadap Boy Hermansyah dan PT. Bahari Dwikencana Lestari pada Kepolisian Daerah Sumatera Utara di Medan, sebagaimana termaktub Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/126/III/2011/SPKT-II tertanggal 16 Maret 2011

Hal. 38 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenaan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut serta pada Kepolisian Daerah Nanggroe Aceh Darussalam di Banda Aceh sebagaimana termaktub dalam Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/45/III/2011/Aceh/Ditreskrim tertanggal 17 Maret 2011, berkenaan dengan penguasaan kebun sawit tersebut, dimana saat ini kebun sawit tersebut dalam penguasaan Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III;

- Bahwa fakta-fakta tersebut di atas, juga lebih didukung dan dikuatkan dengan Surat Nomor 1425/14.3-300/IV/2011 tertanggal 29 April 2011, Hal Pengembalian Berkas Permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang atas nama PT. Atakana Company, terletak di Kecamatan Rantau Peureulak, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh, yang dikirimkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh dengan tembusan kepada kuasa dari Pemohon Kasasi, yang isinya pada pokoknya menyatakan permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tidak dapat dikabulkan;
- Bahwa begitu pula halnya dengan pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Negara Indonesia, (Persero) Tbk kepada PT. Bahari Dwikencana Lestari, penuh dengan penyimpangan hukum sehingga telah pula menjadi permasalahan hukum, sebagaimana ternyata fakta bahwa pemberian fasilitas kredit tersebut dianggap merupakan pemberian fasilitas kredit bermasalah, dan telah pula merupakan objek perkara ic. perkara korupsi yang saat ini dalam tingkat penyidikan pada Asisten Pidana Khusus di Kejaksaan Tinggi Medan dengan tersangka pihak PT. Bank Negara Indonesia, (Persero) Tbk dan Termohon Kasasi I selaku direktur PT. Bahari Dwikencana Lestari yang telah ditetapkan dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) sejak tanggal 17 Oktober 2011;
- Bahwa oleh karenanya sesuai dengan uraian yuridis tersebut di atas, dapat dipastikan adanya, bahwa baik PT. Bahari Dwikencana Lestari maupun Boy Hermansyah, hingga saat ini belum memiliki legal standing yang sah selaku pemilik dari tanah kebun sawit seluas 3.455 Ha sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996 tersebut, sehingga jelas pula adanya sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang

Hal. 39 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



berlaku, Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio yang sah untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena tidak berdasar adanya;

- Bahwa akan tetapi walaupun Termohon Kasasi I mengetahui dengan jelas atau setidaknya-tidaknya dapat menyadari bahwa Termohon Kasasi I tidak memiliki persona standi in judicio yang sah untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena tidak berdasar adanya, namun Termohon Kasasi I tetap mengajukan gugatan dalam perkara ini, sehingga jelas Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtgedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*van omstandigheden*) yang disadari adanya, sehingga patut dan beralasan pula kiranya menurut hukum apabila "Termohon Kasasi I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*van omstandigheden*) yang disadari";

Berdasarkan uraian-uraian yuridis yang telah dikemukakan di atas, secara jelas dapat dilihat dan diketahui serta dibuktikan adanya, bahwa Termohon Kasasi I bukanlah Pelawan yang beritikad baik (*good opposant*), sehingga patut dan beralasan kiranya apabila perlawanan yang diajukan Termohon Kasasi I ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

5. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Telah Salah Menerapkan Hukum Materil Tentang Peralihan Hak Atas Tanah;

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh secara nyata dan jelas telah salah dalam menerapkan hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana termaktub dalam putusan *Judex Facti* pada halaman 14 (empat belas) alinea alinea 6 (enam), yang menyatakan: "Menimbang bahwa dari bukti surat bertanda Plw-48 tersebut Majelis Banding berpendapat telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 3.455 Ha Sertifikat Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996";
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pengalihan hak dalam bentuk jual beli atas tanah yang telah terdaftar haknya (seperti halnya telah memiliki Sertifikat/buku tanah), jika telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku, haruslah dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu atau dihadapan



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan hanya dalam bentuk akta notaris;

- Bahwa ketentuan tersebut di atas, diterapkan secara konsekwen oleh Mahkamah Agung RI didalam putusannya sebagaimana termaktub dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 72 K/SIP/1973 tertanggal 28 Mei 1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Jual beli tanah yang dilakukan setelah PP Nomor 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/SIP/1974 tertanggal 19 Agustus 1975, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Pengoperan hak atas tanah dan rumah sengketa menurut Pasal 26 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 10/1961, seharusnya dilakukan dengan pembuatan akta tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak hanya membuat kedua akte notaris sebagaimana halnya dalam perkara ini”;

- Bahwa akan halnya dalam peristiwa perkara ini, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mengambil kesimpulan pendapat yang menyatakan jual beli atas tanah dalam Sertifikat Hak Usaha Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare dengan harga sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2011, dengan menghunjuk bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I yaitu bukti Plw-48;
- Bahwa bukti Plw-48 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, bukanlah sebuah Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi hanya merupakan sebuah Akta Notaril, hal mana secara tegas dapat dilihat dan diketahui dari premis Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, yang dibuat dihadapan Lila Meutia, SH, dimana secara tegas disebutkan bahwa Lila Meutia, SH bertindak selaku Notaris bukan selaku PPAT;

Hal. 41 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, tidak dapat dianggap dan diterima sebagai sebuah Akta Jual Beli yang memuat pengalihan hak atas tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Desa Beurandang terdaftar atas nama Termohon Kasasi III;
- Bahwa akan tetapi Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, hanya merupakan sebuah Akta Notaril yang memuat suatu kesepakatan atau pengikatan untuk akan melakukan jual beli atas tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Desa Beurandang;
- Bahwa hal tersebut di atas, mengandung pengertian bahwa pengalihan alas hak atas tanah tersebut belum terlaksana adanya, akan tetapi masih merupakan pengikatan jual beli yang harus disertai dan diikuti serta memerlukan tindakan hukum selanjutnya berupa pelaksanaan pengalihan alas hak atas tanah tersebut dalam bentuk Akta Jual Beli;
- Bahwa dari pengakuan pengakuan tegas Termohon Kasasi I sebagaimana dikemukakan dalam gugatan dan replik maupun konklusi yang diajukan Termohon Kasasi dalam persidangan perkara ini, secara jelas dapat dilihat dan diketahui, bahwa Lila Meutia, S.H. adalah Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Medan, sehingga jelas adanya, khususnya berkenaan dengan kedudukan Lila Meutia, S.H. selaku PPAT hanya memiliki wilayah kerja yang meliputi daerah-daerah yang termasuk dalam wilayah hukum kota Medan, dengan konsekwensi Lila Meutia, S.H. tidak diperbolehkan membuat akta PPAT terhadap tanah yang terletak diluar wilayah hukum kota Medan;
- Bahwa oleh karenanya dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, Lila Meutia, S.H. Notaris-PPAT, bertindak dalam kedudukannya selaku notaris, bukan bertindak dalam kedudukan selaku PPAT, mengingat wilayah kerja dari Lila Meutia, S.H. adalah wilayah hukum Kota Medan, sehingga tidak diperbolehkan dan tidak memungkinkan untuk membuat Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk tanah yang terletak di luar wilayah hukum Kota Medan, karena tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal

Hal. 42 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



18 Juni 1996 terletak di wilayah hukum Kabupaten Aceh Timur, sehingga akta yang memuat pengalihan hak atas tanah yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi wilayah hukum Kabupaten Aceh Timur;

- Bahwa disamping hal tersebut, dalam hal pengalihan hak atas tanah perkebunan yang termaktub dalam suatu Buku Tanah atau Sertifikat Hak Guna Usaha, PPAT yang akan membuat Akta Pengalihan Hak Guna Usaha tersebut harus terlebih dahulu memperoleh ijin pengalihan hak guna usaha tersebut dari Deputi Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta;
- Bahwa fakta-fakta tersebut di atas, juga lebih didukung dan dikuatkan dengan isi Bukti T. Penyita 15 berupa Surat Nomor 1425/14.3-300/IV/2011 tertanggal 29 April 2011, Hal Pengembalian Berkas Permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang atas nama PT. Atakana Company, terletak di Kecamatan Rantau Peureulak, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh, yang dikirimkan oleh Deputi Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh dengan tembusan kepada kuasa Pemohon Kasasi, yang isinya pada pokoknya menyatakan permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996, tidak dapat dikabulkan;
- Bahwa kebenaran dari dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas, juga telah memperoleh pengakuan tegas dalam dalil replik Termohon Kasasi I pada halaman 6 (enam) huruf (n), yang pada pokoknya mengakui secara tegas bahwa:
"Benar menyatakan permohonan Izin Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996, tidak dapat dikabulkan oleh Deputi Bidang Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta";
- Bahwa kebenaran hal tersebut di atas, didukung dan dikuatkan pendapat Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang termaktub dalam putusan pada halaman 14 (empat belas) alinea terakhir yang

Hal. 43 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



pada pokoknya menyatakan “ada pihak yang mengganggu proses pendaftaran peralihan hak tersebut yaitu Termohon Kasasi II/Terlawan Tersita I dengan mengajukan permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang yang memang masih atas nama PT. Atakana Company tersebut”;

- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada peradilan kita berkenaan dengan pengalihan alas hak atas tanah, haruslah dilakukan dengan melakukan “penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*)” yaitu dengan melakukan pengalihan hak dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuuh oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (karena sudah terdaftar dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996) dan melakukan “penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)” yaitu dengan menyerahkan tanah tersebut kedalam penguasaan yang bebas dari pembeli;
- Bahwa akan halnya dalam peristiwa perkara ini, sesuai dengan dalil pengakuan tegas Termohon Kasasi I sebagaimana termaktub dalam dalil perlawanan Pelawan/Termohon Kasasi I pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) sampai dengan halaman 3 (tiga) angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh), secara jelas dapat diketahui dan terbukti adanya, terhadap tanah kebun sawit seluas 3.455 Ha yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996, belum pernah dilakukan pengalihan hak yang dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli, sehingga dalam peristiwa perkara ini belum pernah dilakukan “penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*)” dengan sempurna, apalagi “penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)”;
- Bahwa kebenaran dalil tentang belum dilakukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) atas tanah perkebunan yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996 tersebut juga memperoleh pengakuan tegas dari Termohon Kasasi I sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, serta Termohon Kasasi I hanya mampu mengemukakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, yang bukan merupakan jual beli dan tidak dapat dijadikan dasar untuk membuktikan telah terjadinya pengalihan hak atas tanah perkebunan yang termaktub dalam Sertifikat tersebut dari Termohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I;

Hal. 44 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan halnya dengan pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Idi pada halaman 53 (lima puluh tiga) alinea 4 (empat) berkenaan dengan keberadaan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang di tangan Termohon Kasasi I, tidaklah dapat diterima dan dijadikan sebagai bukti telah terjadi dan dilaksanakannya “penyerahan secara yuridische” atau pengalihan alas hak atas tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa begitu pula halnya dengan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) atas tanah perkebunan yang termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tertanggal 18 Juni 1996 tersebut juga memperoleh pengakuan tegas dari Pelawan/Termohon Kasasi I sebagaimana termaktub dalam dalil replik Pelawan/Termohon Kasasi I pada halaman 11 (sebelas) angka 4 (empat) alinea ke 2 (dua), yang pada pokoknya mengakui secara tegas bahwa tanah/lahan telah dititipkan kepada Terlawan Tersita I ic Termohon Kasasi II, hal mana menunjukkan dan membuktikan Termohon Kasasi I tidak pernah melakukan penguasaan dan pengusahaan yang bebas atas tanah/lahan tersebut;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas adanya kekeliruan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada kesimpulan halaman 6 (enam) alinea 4 (empat) yang menyatakan:
“...bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tersebut adalah sebuah Akta Autentik, sehingga dengan demikian harus dianggap benar baik formil maupun materiel dan dianggap cukup untuk membuktikan suatu peristiwa ataupun hak”;
- Bahwa atas jual beli tersebut juga telah disepakati dan diakui harganya sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah);
- Bahwa pihak pembeli telah menguasai secara nyata tanah tersebut”;
- Bahwa jelas adanya Judex Facti tidak memahami dan tidak mengerti mengenai penguasaan fisik terhadap tanah karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 merupakan hanya membuktikan “akan adanya jual beli” dan tidak membuktikan Termohon Kasasi I menguasai secara nyata (penguasaan fisik) tanah tersebut”;
- Bahwa kebenaran dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas didukung dan dikuatkan dengan fakta bahwa Termohon Kasasi III (ic PT.

Hal. 45 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atakana Company) telah pula membuat laporan/pengaduan terhadap Termohon Kasasi I selaku pihak yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 tersebut pada Kepolisian Daerah Sumatera Utara di Medan sesuai dengan Laporan Polisi Nomor Pol. : LP/126/III/2011/SPKT-II tanggal 16 Maret 2011 tentang Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2011;

- Bahwa disamping membuat laporan pengaduan pada Kepolisian Daerah Sumatera Utara sebagaimana dikemukakan di atas, sesuai dengan pengakuan tegas Termohon Kasasi I, dalam dalil gugatan Termohon Kasasi I pada halaman 4 (empat) alinea 4 (empat) dalam perkara perdata Nomor 08/Pdt-G/2011/PN.Idi, bahwa Termohon Kasasi III (ic. PT. Atakana Company) juga telah membuat laporan pengaduan terhadap Termohon Kasasi I pada Kepolisian Daerah Nanggroe Aceh Darussalam di Banda Aceh sesuai dengan Laporan Polisi Nomor Pol. : LBP/44/III/2011/Aceh/Ditreskrim tanggal 17 Maret 2011 dan Laporan Polisi Nomor Pol. : LBP/45/III/2011/Aceh/Ditreskrim tanggal 17 Maret 2011 berkenaan dengan penguasaan kebun sawit tersebut, dimana saat ini penguasaan tanah kebun sawit tersebut dalam penguasaan dari Termohon Kasasi I, sesuai dengan dalil Termohon Kasasi pada halaman 4 (empat) alinea 5 (lima), alinea 6 (enam) dan alinea 7 (tujuh) dalam perkara perdata Nomor 08/Pdt-G/2011/PN.Idi;
- Bahwa kebenaran dari hal tersebut di atas, dapat dibuktikan secara jelas dan tegas berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di depan persidangan perkara ini, yaitu Bukti T. Penyita-34 berupa Gugatan Nomor 08/Pdt-G/2011/PN.idi memuat gugatan Termohon Kasasi I terhadap Termohon Kasasi II beserta 9 (sembilan) Tergugat lainnya, dengan substansi gugatan bahwa Termohon Kasasi I telah dilaporkan oleh Termohon Kasasi II pada kepolisian sehubungan dengan penguasaan tanah perkebunan seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare tersebut;
- Bahwa oleh karenanya sesuai dengan uraian yuridis tersebut di atas, dapat dipastikan adanya, bahwa Termohon Kasasi I (baik PT. Bahari Dwikencana Lestari maupun Boy Hermansyah), hingga saat ini belum memiliki legal standing yang sah selaku pemilik maupun pemegang alas hak yang sah dari tanah kebun sawit seluas 3.455 Ha

Hal. 46 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012

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)



sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang tanggal 18 Juni 1996 tersebut;

6. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Telah Salah Menafsirkan Pembeli Beritikad Baik;

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam melakukan penilaian dan penafsiran terhadap Pembeli beritikad baik, sebagaimana ternyata dari kesimpulan pertimbangan hukum *Judex facti* yang termuat dalam putusan *Judex Facti* pada halaman 16 (enam belas) alinea 5 (lima) yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas niat Pelawan untuk membeli asset PT. Atakana Company tersebut telah didasari atas itikad baik Pelawan, karena segala sesuatunya dilakukan secara terang-terangan, sehingga Pelawan dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.....”;

- Bahwa kesimpulan pendapat *Judex Facti* tersebut di atas, didasarkan atas pertimbangan hukum pada halaman 15 (lima belas) alinea terakhir, yang menyatakan sebagai berikut:

“bahwa sebelum menjual asset PT. ATAKANA COMPANY kepada Pelawan, terlebih dahulu sudah mendapatkan persetujuan/ditetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. ATAKANA COMPANY, hal ini sesuai dengan bukti bertanda Plw-47 sehingga dapat disimpulkan pelepasan asset PT. ATAKANA COMPANY tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas”;

- Bahwa dari pertimbangan hukum yang dikemukakan di atas, secara jelas dan tegas dapat diketahui bahwa baik kesimpulan pertimbangan hukum maupun pertimbangan hukum yang merupakan dasar dari kesimpulan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, telah didasarkan pada fakta hukum yang didasarkan atas bukti yang hanya terdiri dari fotocopy tanpa dilegalisir sesuai aslinya serta tanpa dapat memperlihatkan dokumen aslinya, yaitu bukti Plw-47;
- Bahwa sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwa bukti-bukti yang hanya terdiri dari fotocopy-fotocopy yang tidak dilegalisir sesuai dengan aslinya serta tidak dapat diperlihatkan dokumen aslinya didepan persidangan, tidak dapat diterima dan dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta harus dikesampingkan sebagai alat

Hal. 47 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



bukti yang sah, sehingga jelas adanya bukti Plw-47 yang hanya terdiri dari fotocopy yang tidak dilegalisir sesuai aslinya serta tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara, tidak dapat diterima dan dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti;

- Bahwa sebagaimana telah dikemukakan dan diuraikan di atas, Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, hanya merupakan pengikatan untuk melakukan pengalihan hak dalam bentuk jual beli, sehingga harus diikuti dan disertai serta memerlukan tindakan hukum selanjutnya untuk melakukan pengalihan alas hak atas tanah tersebut dalam bentuk Akta Jual Beli;
- Bahwa disamping tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku berkenaan dengan pengalihan alas hak atas tanah, pembuatan dan pelaksanaan dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, secara jelas dan nyata telah pula didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari Termohon Kasasi I sebagaimana ternyata dari fakta-fakta yang terungkap dari dalil-dalil pihak berperkara dan dari bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak berperkara di depan persidangan perkara ini;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada peradilan kita, suatu perjanjian jual beli yang dilakukan dengan didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari pihak-pihak yang membuat perjanjian haruslah serta tidak didasarkan pada kemauan bebas dari salah satu pihak, tidaklah sah adanya dan harus dinyatakan batal;
- Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti dan diterapkan oleh Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusan Mahkamag Agung RI, antara lain sebagai berikut:
 1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/SIP/1971 tertanggal 6 Agustus 1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur”;



2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 170 K/SIP/1959 tertanggal 1 Agustus 1959, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenteming*) yang bebas, haruslah dinyatakan batal”;

- Bahwa pembuatan dan pelaksanaan dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 telah dilakukan dengan didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari Termohon Kasasi I serta tidak didasarkan pada kemauan bebas dari Termohon Kasasi II, dapat dilihat dan diketahui dengan jelas dari fakta-fakta sebagai berikut:

1. Fakta adanya permasalahan fasilitas kredit dari Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk sebagaimana dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan negeri Idi Nomor 09/Pdt.Plw/ 2011/PN.IDI, pada halaman 52 (lima puluh dua) alinea 1 (satu), alinea 2 (dua) dan alinea 3 (tiga) yang menghunjuk bukti Plw-1 sampai bukti Plw-12, telah dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi I untuk mendesak Termohon Kasasi II agar berkenan mengalihkan asset Termohon Kasasi III berupa tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare tersebut kepada Termohon Kasasi I, fakta tersebut di atas secara jelas menunjukkan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari Termohon Kasasi I;
2. Rencana pengalihan alas hak atas tanah seluas 3.455 (tiga ribu empat ratus lima puluh lima) hektare hanya dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli bukan dalam Akta Jual Beli, menunjukkan secara jelas tentang adanya syarat yang belum terpenuhi untuk melakukan jual beli dalam sebuah Akta Jual Beli, sehingga jelas pula adanya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 telah dilakukan dalam waktu yang sangat singkat secara terburu-buru atau tergesa-gesa;
3. Fakta permasalahan fasilitas Termohon Kasasi II dan adanya syarat yang belum terpenuhi serta dilakukan dalam waktu yang sangat singkat secara terburu-buru atau tergesa-gesa, secara



jelas menunjukkan “tidak adanya kemauan bebas” dari Termohon Kasasi II dalam melakukan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut;

4. Fakta “tidak adanya kemauan bebas” dari Termohon Kasasi II dalam melakukan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 tersebut, juga didukung dengan sikap dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang melakukan pencabutan kembali Akta Kuasa Nomor 04 tertanggal 16 November 2010 dengan Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 6 Januari 2011 (bukti T.I.II-2) dan Pemblokiran Sertifikat yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagaimana ternyata dari Bukti T.I.II-4 dan bukti T. Penyita-15 serta membuat Laporan Polisi terhadap Termohon Kasasi I pada Polda Sumut dan Polda NAD sebagaimana ternyata dari Bukti T. Penyita-34 dan pengakuan tegas Termohon Kasasi dalam dalil replik Termohon Kasasi pada halaman 11 (sebelas) angka 4 (empat);
5. Fakta tentang “harga jual beli” merupakan hal yang tidak wajar dan merupakan itikad tidak baik, karena harga jual beli sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010 (Bukti Plw-48) sebagaimana telah pula diakui dan dihunjak dalam pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan negeri Idi Nomor 09/Pdt.Plw/ 2011/ PN.IDI, pada halaman 49 (empat puluh sembilan) alinea 2 (dua) hanya sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah), sedang harga yang sesungguhnya dari tanah tersebut serendah-rendahnya berharga sebesar Rp121.230.000.000,- (seratus dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh juta Rupiah) berdasarkan penaksiran yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Abdullah Fitriantoro & Rekan sebagaimana ternyata dari Bukti T. Penyita-10 berupa Penetapan Harga Limit Nomor 05/Eks.L/ 2011/05/Pdt-G/2011/PN.Idi tertanggal 4 Juli 2011, sehingga harga sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) merupakan harga yang sangat tidak wajar;
6. Fakta tentang “pembayaran harga jual beli” sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan milyar Rupiah) tersebut, dengan menghunjak Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal



24 Desember 2010 sebagai bukti pembayaran, juga merupakan hal yang tidak wajar karena tidak mungkin pembayaran dalam jumlah sebesar itu dapat dilakukan dengan tunai, mengingat keterbatasan bank dalam mengeluarkan uang tunai sehingga dapat dipastikan pembayaran sebesar jumlah tersebut harus dilakukan dengan transfer bank yang didahului dengan pemberitahuan kepada bank yang bersangkutan akan transaksi besar tersebut, sehingga bukti pembayaran harus berupa warkah bank dalam bentuk RTGS, hal mana tidak pernah diajukan dalam proses persidangan perkara. Akan halnya dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya Nomor 09/Pdt-Plw/2011/PN.IDI pada halaman 52 (lima puluh dua) alinea 4 (empat) yang menghunjuk bukti Plw-12 sampai bukti Plw-31 dan bukti Plw-49 sampai bukti Plw-51 tidak dapat diterima sebagai bukti pembayaran harga jual beli tanah tersebut, mengingat jumlahnya hanya sebesar Rp6.593.000.000,- (enam milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta Rupiah) sebagaimana termaktub dalam bukti Plw-13 sampai dengan Plw-31 dan sebesar Rp7.720.000.000,- (tujuh milyar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana termaktub dalam bukti Plw-49 sampai dengan Plw-51 serta pembayaran tersebut bukan dilakukan kepada Termohon Kasasi II selaku pemegang alas hak yang sah atau pemilik tanah tersebut;

7. Fakta tentang Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 102/Desa Beurandang telah dijadikan sebagai jaminan kredit oleh Termohon Kasasi kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk dan telah menimbulkan permasalahan hukum berupa “tindak pidana korupsi” sebagaimana ternyata dari bukti T. Penyita-35, bukti T. Penyita-36 dan bukti T. Penyita-37;

- Bahwa keseluruhan fakta-fakta yang didukung dengan bukti-bukti sebagaimana dikemukakan dan diuraikan di atas, secara jelas dan nyata menunjukkan bahwa pembuatan dan pelaksanaan dari Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, dengan didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari Termohon Kasasi I serta tidak didasarkan pada kemauan bebas dari Termohon Kasasi II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tertanggal 24 Desember 2010, dengan didahului, diikuti dan disertai dengan hal-hal tidak wajar dan itikad-itikad tidak baik dan tidak jujur dari Termohon Kasasi I serta tidak didasarkan pada kemauan bebas dari Termohon Kasasi II, maka jelas pula adanya menurut hukum bahwa Termohon Kasasi I bukanlah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, akan tetapi Termohon Kasasi I adalah pembeli yang beritikad tidak baik;

C. Melampaui Batas Wewenang (Vide Pasal 30 SUB A Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh Melampaui Batas Wewenang Dengan Melakukan Penilaian Terhadap Substansi Perkara Nomor 05/Pdt-G/2010/PN.Idi;

- Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 54 (lima puluh empat) alinea terakhir sampai dengan pertimbangan hukum pada halaman 59 (lima puluh sembilan) alinea 4 (empat), *Judex Facti* telah melakukan examination dalam bentuk pengujian dan penilaian terhadap pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Idi tertanggal 29 Maret 2011 Nomor 05/Pdt-G/2011/PN.Idi yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Idi dalam putusannya tertanggal 29 November 2012, Nomor 09/Pdt.Plw/2011/PN.Idi yang telah melampaui batas wewenang atau ultra vires yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*) dan semestinya harus dinyatakan cacat (*invalid*), ternyata dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yaitu dalam pertimbangan hukum Putusannya tertanggal 28 Mei 2012 Nomor 30/pdt/2012/PT.BNA pada halaman 13 (tiga belas) alinea 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan;
"Opini Majelis Hakim yang tertuang dalam putusan Nomor 09/Pdt-Plw/2011/PN.Idi tersebut adalah merupakan penilaian atas suatu fakta hukum yang didasarkan atas alat-alat bukti yang ada dalam perkara tersebut";

Hal. 52 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesimpulan pendapat Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut berlanjut pada halaman 13 (tiga belas) alinea 2 (dua) yang menyatakan:
"Bahwa penilaian dan penghargaan atas suatu fakta hukum ataupun suatu alat bukti adalah hak/otonomi Hakim yang dijamin oleh Undang-undang dan tidak dapat dipengaruhi oleh pihak lain, sehingga penilaian dan penghargaan tersebut adalah sah-sah saja";
- Bahwa oleh karenanya jelas pula adanya Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mengabaikan hal yang tidak dituntut dalam posita maupun petitum perlawanan, sehingga jelas pula adanya Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*) dan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh harus dinyatakan cacad (*invalid*) serta telah melakukan pelanggaran terhadap prinsip rule of law, dan sudah sepatutnya dan harus "dibatalkan";
- Bahwa pertimbangan dan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut juga telah bertentangan dengan ketentuan yang termuat dan termaktub dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan, yang memuat dan memberikan pedoman bahwa terhadap "perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan pembuktian yang diajukan oleh pihak ketiga, bahwa ia mempunyai alas hak atas objek yang menjadi sengketa";
- Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, dalam perkara a quo yang dimohonkan kasasi ini, yang merupakan substansi pokok dari *derden verzet* atau perlawanan yang diajukan adalah berkenaan dengan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dijalankan dan dinyatakan sah dan berharga dalam putusan Nomor 05/Pdt.G/2011/PN.Idi tertanggal 29 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), seharusnya sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan kita, yang harus diperiksa dan diadili dalam perkara a quo ini adalah sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) saja, bukan materi atau substansi pokok dalam putusan perkara perdata Nomor 05/Pdt.G/ 2011/PN.Idi tertanggal 29 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa sebagai perbandingan terhadap hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi mengemukakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1038 K/

Hal. 53 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIP/1073 tertanggal 1 Agustus 1973, yang pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi perkara Nomor 91.a/ Pdt/Sg/1964, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya”;

- Bahwa akan halnya dalam perkara ini, Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah melakukan pemeriksaan terhadap substansi pokok perkara perdata Nomor 05/Pdt-G/2010/PN.Idi serta telah melakukan penilaian terhadap pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 05/Pdt-G/2012/PN.Idi, sebagaimana termaktub pada halaman 13 (tiga belas) alinea 3 (tiga) sampai dengan alinea 5 (lima), sehingga jelas Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh juga telah melampaui batas wewenang atau ultra vires yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*) dan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh harus dinyatakan cacad (*invalid*) serta telah melakukan pelanggaran terhadap prinsip rule of law, dan sudah sepatutnya dan harus “dibatalkan”;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Idi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Judex Facti tidak cermat dalam menilai hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan Tersita I sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 29 tanggal 24 Desember 2010 (bukti Plw-48) bukanlah transaksi jual beli tetapi perjanjian untuk melakukan jual beli apabila syarat- syarat yang disepakati telah terpenuhi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5;
- Bahwa dalam persidangan Pelawan tidak dapat menunjukkan adanya akta jual beli atas tanah obyek sengketa sehingga Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya yaitu bahwa tanah objek sengketa telah dibeli secara sah dari Terlawan Tersita I dan oleh karena itu tanah objek sengketa adalah milik Terlawan Tersita II yang belum dialihkan kepada Pelawan;

Hal. 54 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu Judex Facti telah tidak melaksanakan kaedah yang berlaku terhadap surat kuasa untuk transaksi peralihan hak atas tanah karena mengesahkan perjanjian jual beli atas tanah a quo sedangkan perjanjian jual beli dalam perkara a quo dibuat berdasarkan surat kuasa yang bersifat mutlak (T.1 .11-7) sehingga bertentangan dengan Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : MUHAMMAD AKA ditulis juga MUHAMMAD AK, juga disebut MUHAMMAD ABDUL KARIM, Pemohon Kasasi II: PT. ATAKANA COMPANY dan Pemohon Kasasi III: JOESRA JOESOEف BAHROENY dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 28 Mei 2012, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/Pdt.PIw/2011/PN.IDI, tanggal 29 November 2011, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **MUHAMMAD AKA** ditulis juga **MUHAMMAD AK**, juga disebut **MUHAMMAD ABDUL KARIM**, Pemohon Kasasi II: **PT. ATAKANA COMPANY** dan Pemohon Kasasi III: **JOESRA JOESOEف BAHROENY** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 30/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 28 Mei 2012, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 09/Pdt.PIw/2011/PN.IDI, tanggal 29 November 2011;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak perlawanan dalam provisi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Hal. 55 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Termohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **30 Juli 2013** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.**, 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 **Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

K e t u a;

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,-
2. R e d a k s iRp 5.000,-
3. Administrasi kasasi Rp489.000,- +
Jumlah Rp500.000,-

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 56 dari 56 hal. Put. Nomor 3361 K/PDT/2012