



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. AS'AD ANSHARI, bertempat tinggal di Jalan KH. Hasan Gang Rejeki, RT 003, RW 10, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soegeng Hariyadi, S.H., beralamat di Jalan Basuki Rahmat Gang Masjid Baithurrohman Nomor 8, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **Drs. SUGENG HARIYADI, S.H., M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Wahidin Nomor 108, Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;
2. **BASUKI RAHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Argopuro X Nomor 10, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo;
3. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. CABANG PROBOLINGGO**, berkedudukan di Jalan Suroyo Nomor 30 Kota Probolinggo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 344 A Patrang, Kabupaten Jember;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA PROBOLINGGO**, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk Nomor 2, Kota Probolinggo;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pembelian Kasasi inggudi sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Probolinggo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Sumber Taman, Kecamatan Wonoasih, Kota Probolinggo sebagaimana yang tersebut dalam SHM Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini (istri pertama Tergugat-1 almarhumah - vide Bukti P-1 -) dengan total harga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah - vide Bukti P-2 -), dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Pekarangan Pak H. Sahri;
 - Timur : P. Slamet;
 - Selatan : Tanah Kurniadi Soetan (tertulis dalam SHM: M 210);
 - Barat : Tanah Negara - Jalan KH. Hasan Genggong;Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai: objek sengketa.
2. Bahwa pembelian tanah dan rumah sebagaimana yang tersebut dalam posita poin 1 di atas disepakati oleh Penggugat dan Tergugat-1 dengan cara mengangsur beberapa kali sampai lunas, sedangkan untuk proses balik namanya ke atas nama Penggugat akan dilakukan setelah pembayaran lunas kepada Tergugat-1;
3. Bahwa pembayaran sebagaimana yang tersebut pada posita poin 2 di atas telah Penggugat laksanakan sampai lunas, oleh karena itu dengan demikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas objek sengketa beserta dengan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini (istri pertama Tergugat-1 almarhumah);
4. Bahwa akan tetapi setelah Penggugat membayar lunas objek sengketa, ternyata Sertifikat Hak Miliknya Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini (istri pertama Tergugat-1 almarhumah) tidak diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat-1 dan bahkan pada sekitar tanggal 20 November 2013 Penggugat sebagai pihak yang berhak dan menguasai objek sengketa menerima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Nomor 3 844/K.C/ADK/I 1/2013 dari Petugas BRI Cabang Probolinggo (Tergugat-3) yang ditujukan kepada Basuki Raharjo (Tergugat-2) yang berisikan bahwa

Halaman 2 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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

5. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar secara lunas dan halal harga objek sengketa kepada Tergugat-1, maka sudah layak dan pantas apabila Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beriktikad baik sedangkan Tergugat-2 adalah sebagai Pembeli yang beriktikad tidak baik sebab tanpa melihat kondisi objek sengketa yang dalam penguasaan Penggugat telah melakukan jual beli objek sengketa dengan Tergugat-1;
6. Bahwa Penggugat telah berkali-kali meminta kepada Tergugat-1 untuk segera melaksanakan proses Akta Jual Beli, namun selalu dijanjikan dengan bermacam-macam alasan;
7. Bahwa berdasarkan pemberitahuan tersebut pada poin 4 di atas, Penggugat baru mengetahui bahwa sebenarnya objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, oleh Tergugat-1 telah dialihkan/dipindahtangankan (dijual lagi) kepada Tergugat-2, yang kemudian setelah beralih dan berpindah tangan kepada Tergugat-2, oleh Tergugat-2 diagunkan kepada Tergugat-3, sehingga dengan demikian Tergugat-3 telah melanggar asas kehati-hatian (*prudent*) Pasal 1 angka 3a *juncto* Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PB1/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum sebab pada saat pembebanan Hak Tanggungan oleh Tergugat-3 atas permohonan dan Tergugat-2, objek sengketa dalam kondisi dikuasai oleh Penggugat;
8. Bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat yang masing-masing yaitu:Tergugat-1 mengalihkan/memindahtangankan/menjual kembali objek sengketa kepada Tergugat-2 kemudian oleh Tergugat-2 diagunkan kepada Tergugat-3 dan Tergugat-3 yang membenani hak tanggungan atas objek sengketa dengan tanpa memperhatikan asas kehati-hatian (*prudent*) Pasal 1 angka 3a *juncto* Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum sebab pada saat pembebanan hak tanggungan serta tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum, padahal pada saat itu Penggugat secara fisik telah menguasai objek sengketa;
9. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat tersebut pada posita poin 8 di atas adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka sudah sepantasnya apabila jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2 kemudian oleh Tergugat-2 diagunkan kepada Tergugat-3 selanjutnya oleh Tergugat-3 dibebani Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum.

Halaman 3 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

14. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia jika nantinya Penggugat dipihak yang dimenangkan, serta agar objek sengketa beserta dengan sertifikat hak miliknya tidak dialihkan, dioperkan atau digadaikan pada pihak lain, juga karena besarnya tuntutan ganti rugi Penggugat, maka mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Kota Probolinggo *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan atau sita persamaan (*vergelijkend beslag*) terhadap objek sengketa beserta dengan sertifikat hak miliknya.
15. Bahwa demikian pula atas perbuatan Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang telah melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum serta yang telah merugikan Tergugat-3, guna untuk menjaga kerugian yang akan diderita oleh Tergugat-3, maka sangat layak dan pantas jika Yang Mulia Majelis Hakim juga meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda yang tidak bergerak milik Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang masing-masing sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen, terletak Jalan Wahidin Nomor 108, Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo (milik Tergugat-1) dan sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen, terletak di Perumahan Jalan Argopuro XJ Nomor 10, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kaderaangan, Kota Probolinggo (milik Tergugat-2) sebagai pengganti barang jaminan terhadap hak tanggungan yang dibebankan kepada Tergugat-2;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti otentik yang kuat dan telah memenuhi ketentuan dari Pasal 180 HIR, maka tidaklah berlebihan jika Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet*, banding ataupun kasasi;
17. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan yaitu dengan cara meminta kepada Tergugat-1 segera menyerahkan SHMnya objek sengketa kepada Penggugat dan melaksanakan akta jual belinya, namun tidak ada tanggapan yang positif bahkan secara nyata objek sengketa telah dialihkan/dipindahtangankan/dijual lagi kepada Tergugat-2, sehingga dengan terpaksa gugatan ini diajukan.

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

Halaman 5 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melaksanakan lelang yang akan dilakukan oleh

Tergugat-3 dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dan atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat-3 dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Primair

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beriktikad baik sedangkan Tergugat-2 adalah sebagai Pembeli yang beriktikad tidak baik sebab tanpa melihat kondisi objek sengketa yang dalam penguasaan Penggugat telah melakukan jual beli objek sengketa dengan Tergugat-1;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli objek sengketa yang telah dilakukan dan terbayar lunas antara Penggugat dan Tergugat-1 adalah sah;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas objek sengketa beserta dengan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini (istri pertama Tergugat-1 almarhumah) dengan;
 - Utara : Tanah Pekarangan Pak H. Sahri;
 - Timur : P. Slamet;
 - Selatan : Tanah Kurniadi Soetan (tertulis dalam SHM: M 210);
 - Barat : Tanah Negara - Jalan KH. Hasan Genggong;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat-3 telah melanggar asas kehati-hatian (*prudent*) Pasal 1 angka 3a *juncto* Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum sebab pada saat pembebanan hak tanggungan oleh Tergugat-3 atas permohonan dari Tergugat-2, objek sengketa dalam kondisi dikuasai oleh Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang masing-masing yaitu: Tergugat-1 mengalihkan/memindahtangankan/menjual kembali objek sengketa kepada Tergugat-2 kemudian oleh Tergugat-2 diagunkan kepada Tergugat-3 dan Tergugat-3 yang membenani Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa dengan tanpa memperhatikan asas kehati-hatian (*prudent*) Pasal 1 angka 3a *juncto* Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum sebab pada saat pembebanan hak tanggungan serta tanpa seizin dan

Halaman 6 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2 kemudian oleh Tergugat-2 diagunkan kepada Tergugat-3 selanjutnya oleh Tergugat-3 dibebani hak tanggungan adalah batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak yang telah dilakukan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini (istri pertama Tergugat-1 almarhumah) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Basuki Raharjo (Tergugat-2) tidak berharga lagi;
9. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan atau sita persamaan (*vergelijkend beslag*) yang diletakkan terhadap objek sengketa beserta dengan sertifikat hak miliknya;
10. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap harta benda yang tidak bergerak milik Tergugat-1 dan Tergugat-2 yaitu masing-masing sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen, terletak Jalan Wahidin Nomor 108, Kelurahan Sukabumi, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo (milik Tergugat-1) dan sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen, terletak di Perumahan Jalan Argopuro X/Nomor 10, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo (milik Tergugat-2) sebagai pengganti barang jaminan terhadap hak tanggungan yang dibebankan kepada Tergugat-2;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 573/Sumber Taman, GS/SU Nomor 4/Sumber Taman/2000, luas 410 m² atas nama Christantin Suhartini kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwajib (Polisi);
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus untuk membayar ganti rugi sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana perincian tersebut dalam posita poin 12 di atas kepada Penggugat;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini

Halaman 7 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan jika majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat III

Dalam Eksepsi:

A. Materi Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa setelah Tergugat III pelajari dengan seksama surat gugatan dari Para Penggugat tertanggal 11 Desember 2013, maka Penggugat mendalilkan bahwa SHM Nomor 573/Sumber Taman atas nama Basuki Raharjo dahulu tercatat atas nama Christantin Suhartini (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) merupakan milik Penggugat berdasarkan jual beli Penggugat dengan Tergugat I sehingga menuntut agar dikembalikan kepada Penggugat;
2. Bahwa namun demikian Penggugat tidak mencantumkan kapan terjadinya jual beli dimaksud, lalu berapa kali cicilannya sehingga lunas dan tertuang dimanakah perjanjian jual beli tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI nomor 937 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972 yang menyebutkan bahwa: Suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang pejabat akta tanah menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;
4. Bahwa oleh karena itu untuk membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli tersebut tentu harus diperkuat dengan dokumen-dokumen yang dilaksanakan di hadapan pejabat akta tanah;
5. Bahwa sehubungan dengan tidak dicantulkannya alas-alas hak peralihan kepemilikan sebagaimana dimaksud di atas, maka hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan dari Penggugat tersebut adalah tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan Lembar Peralihan Hak Pembebanan dan Pencatatan Lainnya dari SHM Nomor 573/Sumber Taman, sebelum adanya jual beli melalui Akta Jual Beli tanggal 26 Agustus 2010 (yang menjadi dasar balik nama objek sengketa menjadi atas nama Basuki Raharjo [*in casu* Tergugat II]) tercatat bahwa mulai dari akhir tahun 2004 s/d tahun 2010, objek sengketa dibebankan Hak Tanggungan di PT Bank Perkreditan Rakyat Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang;
7. Bahwa selanjutnya setelah objek sengketa dijual dan dibaliknama menjadi atas nama Tergugat II, objek sengketa tersebut kembali diikat

Halaman 8 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id (Persero) melalui HT Nomor 17/2011;

8. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya;
9. Bahwa oleh karena itu memang terbukti bahwa sebelumnya objek sengketa tersebut pernah dijaminakan di PT Bank Perkreditan Rakyat Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan di PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan dilakukan pengikatan melalui hak tanggungan;
10. Bahwa tidak mungkin suatu sertifikat yang sedang dijadikan jaminan dan diikat hak tanggungan di bank dapat diperjual belikan kepada pihak lain. Bahwa apabila terjadi jual beli jaminan/agunan yang masih dalam status pengikatan hak tanggungan, maka hal tersebut melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang Undang Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa:

2) di dalam akta hak tanggungan tercantum janji-janji:

- g. janji bahwa pemberi hak tanggungan/*in casu* istri pertama Tergugat I (almarhumah) tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan (PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang);

11. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat yang demikian sangatlah kabur sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa sehubungan dengan eksepsi Tergugat III di atas dikarenakan sebelumnya objek sengketa pernah dijaminakan di PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan di PT Permodalan Nasional Madani (Persero), maka seharusnya PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) juga harus turut diikutkan dalam perkara ini sehingga dapat turut memberikan

Halaman 9 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apabila benar Sertipikat objek sengketa dijadikan jaminan pada PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan diikat Hak Tanggungan, oleh karena itu sehubungan dengan Pasal 11 ayat (2) huruf g. Sebagaimana Tergugat III jabarkan di atas, maka jelas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah patut untuk dipertanyakan keabsahannya dan ada kemungkinan batal demi hukum dikarenakan melanggar janji untuk tidak memperjual belikan yang ada didalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan;
3. Bahwa tanpa adanya keterangan-keterangan yang diberikan oleh PT BPR Sentral Arta Jaya dan Cabang Lumajang dan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) tentang penjaminan objek sengketa tersebut di atas, dimana dalam hal ini Tergugat I bersama dengan PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan Tergugat II dengan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) menandatangani perjanjian pengikatan objek sengketa. Maka sudah tentu bahwa pemeriksaan atas perkara *a quo* menjadi tidak benar dan tidak lengkap tanpa turut diikutsertakannya PT BPR Sentral Arta Jaya Cabang Lumajang dan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dalam perkara ini;
4. Bahwa hal tersebut juga diperkuat melalui Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan: "Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian (pengikatan) harus ikut ditarik sebagai Tergugat";

Turut Tergugat I

Dalam Eksepsi

- I. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- II. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*
 - Bahwa pada halaman 2 gugatan, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I yaitu Pimpinan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember sebagai *persoon* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Terlawan IV.
 - Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik

Halaman 10 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa

Timur. Oleh karena itu Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

- Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

III. Eksepsi Gugatan Penggugat *Prematur*

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat I khususnya, adalah sesuatu yang dipaksakan dan belum tepat pada waktunya (*prematur*), karena pelaksanaan lelang atas barang jaminan atas nama Christantin Suhartini belum pernah dilaksanakan;
2. Bahwa pelaksanaan lelang barang jaminan hutang atas nama Christantin Suhartini belum pernah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I, untuk itu tidak tepat kiranya gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat adalah prematur.

Turut Tergugat II

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa pada posita poin 8 pada putusan primair Penggugat, peralihan hak yang dilakukan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 573/Sumbertaman, Surat Ukur Nomor 4/2000, Luas 410 m², atas nama Basuki Raharjo sudah sesuai dengan prosedur karena berdasarkan Akta Jual Bali tanggal 26-8-2010, Nomor 194/2010 dibuat oleh PPAT: Hapsaoro Widyonondo, S.H.;

Halaman 11 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 41/Pdt.G/2013/PN Prob tanggal 10 Juli 2014

dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp2.224.000.00 (dua juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 571/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 16 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 41/Pdt. G/2013/PN.Prob, tanggal 10 Juli 2014 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut di atas, dengan menambah amar dalam provisi sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pembanding/Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Pembanding/Penggugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, khusus biaya perkara untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/Pdt.G/2013/PN.Prob. jo. Nomor 571/PDT/2014/PT.Sby. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 27 Mei 2015;

Halaman 12 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengikhtisarkan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa relaas pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa-Timur *a quo* diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada tanggal 21 April 2015 dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menyatakan Permohonan Kasasi pada tanggal 4 Mei 2015, oleh karenanya Permohonan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang. Oleh karena itu mohon kiranya agar Ketua Mahkamah Agung R.I, berkenan menerima dan memeriksa memori kasasi ini dari Pemohon Kasasi.
- Bahwa Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutuskan perkara pada tingkat banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut:
 1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- 1. Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jawa-Timur), sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat uraikan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusannya, pertimbangan hukum yang mana terkait dengan persoalan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2013, yang dipandang oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai surat kuasa khusus yang tidak memberikan kuasa untuk menandatangani dan mengajukan memori banding, sehingga surat kuasa khusus tersebut tidak mempunyai alas hak/dasar wewenang menurut hukum untuk menandatangani dan

Halaman 13 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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.idukum Majelis Hakim halaman 12 alinea I s.d alinea

III.

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangatlah keberatan sebab Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dalam mengambil Putusan atas perkara Nomor 571/PDT/2014/PTSby., sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 tahun 1985. Apa yang disampaikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya mengatakan "Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2013 tidak memberikan kuasa untuk menandatangani dan mengajukan memori banding, sehingga surat kuasa khusus tersebut tidak mempunyai alas hak/dasar wewenang menurut hukum untuk menandatangani dan mengajukan memori banding dalam perkara ini".

Bahwa perlu disampaikan disini dan dengan mengutip apa yang tertulis dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2013 dalam bagian akhir dari Surat Kuasa tersebut adalah sebagai berikut:

"Berhubung dengan itu untuk menghadap di semua pengadilan, pejabat, instansi, orang-orang yang bersangkutan, menyusun dan menanda-tangani gugatan, menyusun dan menanda-tangani replik, memori-memori, surat-surat, memberikan pembelaan, mengajukan saksi-saksi, bukti-bukti, menolak saksi-saksi, bukti-bukti, menyusun dan menanda-tangani kesimpulan, menerima dan membalas surat-surat, mohon putusan, mohon pengangkatan sita jaminan, mohon pemeriksaan banding, kasasi, dan sesuatu yang dianggap baik dan penting serta berguna dalam menjalankan perkara ini, termasuk mengadakan perdamaian dengan syarat-syarat yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa.

Surat kuasa ini juga diberikan dengan hak retensi".

Bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2013 adalah surat kuasa khusus yang sah dan berdasarkan pada hukum yang berlaku sebab surat kuasa khusus tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.

Dalam Pasal 44 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 juga menyebutkan yang pada dasarnya sebagai berikut: ".....dst, seorang kuasa harus secara khusus dikuasakan untuk melakukan pekerjaan itu".

Dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, Pasal 44 ayat (1)

Halaman 14 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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)



- a. Pihak yang berperkara atau wakilnya yang secara khusus dikuasakan untuk itu dalam perkara perdata atau perkara tata usaha Negara yang diperiksa dan diputus oleh pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir di Lingkungan Peradilan Umum, Lingkungan Peradilan Agama, dan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;
- b. Terdakwa atau wakilnya yang secara khusus dikuasakan untuk itu atau Penuntut Umum atau Oditur dalam perkara pidana yang diperiksa dan diputus oleh pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir lingkungan peradilan umum dan lingkungan peradilan militer.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat kuasa khusus ini pada pokoknya harus memenuhi syarat formil sebagai berikut:

- 1) Menyebutkan identitas para pihak yakni pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa yang harus disebutkan dengan jelas;
- 2) Menyebutkan objek masalah yang harus ditangani oleh penerima kuasa yang disebutkan secara jelas dan benar. Tidak disebutkannya atau terdapatnya kekeliruan penyebutan objek gugatan menyebabkan surat kuasa khusus tersebut menjadi tidak sah. Hal ini terlihat dalam salah satu putusan MA bernomor 288 K/Pdt/1986: "surat kuasa khusus yang tidak menyebut atau keliru menyebut objek gugatan menyebabkan surat kuasa tidak sah" dan;
- 3) Menyebutkan kompetensi absolut dan kompetensi relatif dimana surat kuasa khusus tersebut akan digunakan.

Bahwa meskipun dalam surat kuasa tersebut hanya menyebutkan mengajukan banding, namun secara hukum haruslah dimaknai dan dipandang sekaligus untuk mengajukan dan menandatangani memori banding sebab dalam kalimat sebelumnya tertuang dan tertulis secara jelas sebagai berikut: "Berhubung dengan itu untuk menghadap disemua pengadilan, pejabat, instansi, orang-orang yang bersangkutan, menyusun dan menanda-tangani gugatan, menyusun dan menanda-tangani replik, memori-memori, surat-surat,.....dst, sehingga dengan demikian pengabaian memori banding pembeding adalah merupakan bentuk kesalahan dan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.

2. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Banding telah menolak Tuntutan Provisionil dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam surat jawaban, Tergugat III menyatakan bahwa, untuk menjamin pelunasan kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.majelis hakim tingkat banding tersebut berdasar Pasal 6 Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Putusan Halaman 13 alinea III).

Selanjutnya dalam putusannya pada halaman 14 alinea I menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa oleh karena dalil jawaban Tergugat III....dst, maka atas dasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa, lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III melalui pelelangan umum (melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL/Turut Tergugat I) berdasar atas hak Tergugat III yang diberikan oleh Pasal 6 Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan";

Kemudian dalam putusannya pada halaman 14 alinea II menyatakan: "Menimbang, bahwa oleh karena lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat III melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL/Turut Tergugat I berdasar atas hak Tergugat III yang diberikan oleh Pasal 6 Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, tuntutan Pembangding/Penggugat dalam provisi tidak tidak berdasar alasan menurut hukum karena majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak berwenang membatalkan atau menunda pelaksanaan lelang oleh Tergugat III berdasar Pasal 6 Undang Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding menolak tuntutan provisi Penggugat/Penggugat dalam perkara ini;

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangatlah keberatan sebab Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dalam mengambil putusan atas perkara Nomor 571/PDT/2014/PTSby., yang mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Banding hanyalah berpedoman pada Jawaban dari Tergugat III yang pada dasarnya menyatakan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat III melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL/Turut Tergugat I....dst. tanpa memperhatikan dan mempertimbangan Jawaban dari Turut Tergugat I poin III.1 dan poin III.2 yang menyatakan:

III. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat I khususnya, adalah sesuatu yang dipaksakan dan belum tepat pada waktunya (prematurn), karena pelaksanaan lelang atas barang



2. Bahwa pelaksanaan lelang barang jaminan hutang atas nama Chistantin Suhartini belum pernah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I, untuk itu tidak tepat kiranya gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dengan demikian jelas bahwa Gugatan Penggugat adalah Prematur.

Bahwa berdasarkan pada hal tersebut di atas jelas Turut Tergugat I belum pernah melaksanakan lelang terhadap barang jaminan sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat III. Hal tersebut di atas juga telah diperkuat oleh pengakuan Turut Tergugat I sendiri dalam jawabannya.

Bahwa sebagaimana yang telah kita ketahui bersama, pengakuan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Turut Tergugat I dalam jawabannya adalah merupakan bentuk pengakuan yang dilakukan di depan persidangan (Hakim), sehingga oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 174 HIR Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri atau dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus untuk itu. Demikian pula dengan ketentuan Pasal 311 R.Bg menyatakan bahwa Pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus. Pasal 1925 BW (KHUPerdata) juga menyatakan bahwa Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.

Bahwa berdasarkan pada hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebab Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mempertimbangkan jawaban dari Tergugat III tanpa mempertimbangkan jawaban dari Turut Tergugat I.

3. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 20 s.d 21 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Notaris/PPAT Hapsoro dan Penggugat yang paling mengetahui siapa yang telah memberikan dan menyerahkan data pribadi dan data keluarga Basuki Raharjo kepada Notaris/PPAT Hapsoro yang dicantumkan sebagai Pembeli tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 194/2010 tanggal 2010, karena Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id langsung dengan orang yang bernama Basuki Raharjo (Tergugat II), Tergugat I juga tidak mengetahui bentuk dan macam orang yang bernama Basuki Raharjo tersebut.

Bahwa atas dasar hal tersebut *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, adalah sangat tidak berdasar alasan menurut hukum Penggugat baru mempersoalkan proses pembuatan akta jual beli seperti dikemukakan dalam Replik pada angka 3 setelah proses itu berlalu 3 (tiga) tahun lebih; Dalam tenggang waktu 3 (tiga) tahun lebih ada pembiaran oleh Penggugat terhadap proses pembuatan dan terhadap pencantuman nama Pihak Pembeli yang bukan nama Penggugat tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 194/2010 tanggal 26 Agustus 2010 dan juga terhadap proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut di hadapan Notaris/PPAT Hapsoro yang tidak dilakukan secara bersama-sama antara penjual dan pembeli serta saksi-saksi.

Bahwa atas Putusan dari *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan sebab *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya lebih banyak menyoroiti persoalan tersebut pada adanya pembiaran yang sama sekali tidak memberikan porsi perlindungan hukum kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai seorang Pembeli yang beriktikad baik. Persoalannya adalah bukan karena dibiarkan atau tidak dibiarkannya proses penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, sebab sebenarnya terhadap keberadaan SHM Nomor 573/Sumber Taman GS/SU Nomor 4/Sumber Taman, luas 410 m² atas nama Chistantin Suhartini sudah aman berada ditangan Notaris/PPAT Hapsoro sebagaimana permintaan Penggugat dan Pengakuan dari Tergugat I, terkait kenapa Penggugat baru mempersoalkan hal tersebut setelah 3 (tiga) tahun berselang sebab Penggugat memang baru mengetahui obyek sengketa ada masalah setelah adanya Surat Pemberitahuan dari Tergugat III sebagaimana bukti P-4.

Bahwa satu hal perlu kiranya dipahami bahwa Penggugat pada saat persidangan sudah pernah memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama agar memanggil Notaris/PPAT Hapsoro, namun permohonan dari Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

4. Bahwa disamping itu *Judex Facti*/Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dimana hal ini sangat jelas tertuang dalam Putusan Halaman 39 alinea 2 Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengatakan:

Halaman 18 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Bahwa terang dan tunai merupakan syarat jual-beli menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA yang berbunyi: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan Peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama". Terang artinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli, dilakukan oleh Penjual yang berwenang menjual tanah tersebut dan pembeli yang berhak mempunyai hak atas tanah sebagaimana diatur UUPA di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat ini sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku". Sedangkan tunai artinya pembayaran atas peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan secara kontan dan bersamaan".

Selanjutnya dalam putusan halaman 39 alinea 3 Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya mengatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan Majelis Hakim berpendapat jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat dan Tergugat-1 hanya memenuhi syarat tunai dengan dibayarkan harga tanah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I yang dilakukan secara mengangsur. Sedangkan berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat jual beli tersebut tidak pernah diteruskan di hadapan PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai dasar peralihan atas tanah. Selain itu jual beli tanah objek sengketa tidak dilakukan oleh penjual yang berwenang atas tanah tersebut yaitu Cristantin Suhartini (almarhum) yang namanya tercantum dalam SHM Nomor 573/Sumber Taman sebagai pemilik tanah. Jual beli tersebut hanya melibatkan Penggugat dan Tergugat I sebagai suami Cristantin Suhartini (almarhum). Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya syarat sahnya jual

Halaman 19 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id jual beli tanah objek sengketa antar Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat “terang” yaitu tidak dilakukan oleh penjual yang berwenang atas dan tidak dilakukan di hadapan PPAT maka jual beli *a quo* harus dianggap tidak sah menurut hukum”.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas adalah tidak benar dan terkesan sangat dipaksakan. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya, adalah sudah benar. Sekedar menyegarkan ingatan, dalam putusan Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 pada perkara Lindenbaum vs. Cohen. Pada putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung-nya Belanda) tanggal 31 Januari 1919, Lindenbaumlah yang dinyatakan sebagai pemenang. Hoge Raad menyatakan bahwa pengertian perbuatan melawan hukum di Pasal 1401 BW, termasuk pula suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Dengan demikian sejak adanya *Arrest* tersebut, pengertian perbuatan melawan hukum, yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara (Pasal 1401 BW Belanda) janganlah hanya ditafsirkan secara sempit. Yang dikatakan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang (*onwetmatig*).

Bahwa akibat adanya penafsiran sempit terhadap perbuatan melawan hukum, orang tidak bisa mengajukan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian apabila tidak disebutkan secara jelas Pasal berapa dan undang-undang mana yang telah dilanggar.

Bahwa menyikapi pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas terlebih pada pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa “.....dst. Sedangkan berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat jual beli tersebut tidak pernah diteruskan di hadapan PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai dasar peralihan atas tanah”.

Bahwa dalam pertimbangan hukum ini Majelis Hakim telah salah dalam menyikapi dan menafsirkan posita Penggugat. Kesalahan mana ternyata Majelis Hakim tidak pernah mempertimbangkan bukti surat P-13 yang secara nyata Penggugat telah memberikan biaya pengurusan Notaris untuk keperluan pembuatan akta jual beli dan balik nama sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Dari bukti P-13 tersebut sebenarnya Penggugat telah memberikan amanah kepada Tergugat-1/Terbanding-1 agar proses peralihan hak segera dilaksanakan dan hal itu telah dilaksanakan oleh Tergugat-1/Terbanding-1 di hadapan PPAT, namun oleh Tergugat-1/Terbanding-1, yang *notabene*nya adalah suami dari Christantin

Halaman 20 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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.id dengan Penggugat, tetapi Tergugat-1/Terbanding-1 secara terang-terangan membelokkan proses peralihan hak tersebut kepada Tergugat-2, yang ironisnya biaya peralihan hak tersebut diperoleh dari Penggugat.

Bahwa dalam konteks pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim juga telah mengabaikan keterangan saksi Penggugat sebagaimana fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini oleh Tergugat-1/Terbanding-1 secara faktualnya telah diserahkan kepada saksi Sholeh Rais (utusan dari Penggugat) dengan disaksikan oleh saksi Senimin yang kemudian SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini oleh saksi Sholeh Rais, (atas perintah dari Penggugat), diserahkan kepada Notaris/PPAT Hapsoro Widyonondo, S.H., untuk dibuatkan akta jual belinya sekaligus dilakukan peralihan haknya dari Christantin Suhartini (istri Tergugat-1/Terbanding-1) kepada Penggugat.

Bahwa disamping itu Majelis Hakim juga telah mengabaikan fakta lain yang terungkap dalam persidangan bahwa secara fisik tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat, yang berarti sebenarnya secara *de facto* telah terjadi penyerahan tanah objek sengketa (*levering*) kepada Penggugat, dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa perbuatan Tergugat-1 yang menyetujui peralihan hak dari Christantin Suhartini (istri Tergugat-1) kepada Tergugat-2/Terbanding-2 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebab hal itu nyata-nyata bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan asas-asas kesusilaan.

Bahwa mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa: “.....dst. Selain itu jual beli tanah objek sengketa tidak dilakukan oleh penjual yang berwenang atas tanah tersebut yaitu Cristantin Suhartini (almarhum) yang namanya tercantum dalam SHM Nomor 573/Sumber Taman sebagai pemilik tanah”.

Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim tersebut Pembanding keberatan sebab hal ini tidak sesuai dengan logika hukum. Secara logika istri dari Tergugat-1/Terbanding-1 (Christantin Suhartini) tidak mungkin tidak mengetahui bila tanah objek sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat/Pembanding sebab pada saat Penggugat telah membayar lunas harga tanah objek sengketa SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini oleh Tergugat-1/Terbanding-1 secara faktualnya telah diserahkan kepada saksi Sholeh Rais (utusan dari Penggugat) serta fisik

Halaman 21 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal itu telah terjadi Penyerahan (*levering*) atas tanah objek sengketa dari Christantin Suhartini kepada Penggugat/Pembanding, dengan demikian secara *de facto* Penggugat/Pembanding adalah pemilik tanah objek sengketa yang sah, namun ketika SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini telah sampai ke tangan Notaris/PPAT, oleh Christantin Suhartini dengan persetujuan Tergugat-1/Terbanding-1 tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat/Pembanding telah dijual/dialihkan kepada Tergugat-2/Terbanding-2. Hal ini berarti bahwa baik Christantin Suhartini maupun Tergugat-1/Terbanding-1 telah sama-sama sepekat dan memahami tanah objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat/Pembanding sebab baik Christantin Suhartini maupun Tergugat-1/Terbanding-1 telah secara suka rela menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat/ Pembanding, apalagi Tergugat-1/Terbanding-1 tidak pernah membantah dan bahkan mengakui bila tanah objek sengketa tersebut telah dijual kepada satu-satunya orang yaitu Penggugat/Pembanding.

Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa:” Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya syarat sahnya jual beli atas tanah harus memenuhi dua syarat yaitu terang dan tunai. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah objek sengketa antar Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat “terang” yaitu tidak dilakukan oleh penjual yang berwenang atas dan tidak dilakukan di hadapan PPAT maka jual beli *a quo* harus dianggap tidak sah menurut hukum”.

Bahwa sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber hukum tanah nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksana UUPA, dengan peraturan- peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah diadopsi dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.

Bahwa dengan demikian ada 2 fungsi atau peranan dari hukum adat. Yaitu sebagai sumber utama pembangunan hukum tanah nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum tanah tidak terhambat karenanya.

Halaman 22 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



putusan.mahkamahagung.go.id

terang dan damai. Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak diwajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila para pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Bahwa ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli serentak selesai dengan tercapai persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan sah menurut hukumnya.

Bahwa adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri setelah mereka sepakat atas harga tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian



1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar uang yang pernah dibayarkan. Antara lain, menggadai, menjual *gade*, adil *sende*, *ngejual* akad atau *gade*.
2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain, *adol plas*, *runtemurun*, menjual *jaja*.
3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian setelah beberapa panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, *adol oyodan*).

Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas seharusnya Majelis Hakim menyatakan sah jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat-1/Terbanding-1.

5. Bahwa selanjutnya dalam Putusan Halaman 40 alinea I Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya mengatakan:

“Menimbang, bahwa menanggapi adanya syarat tunai yang telah dipenuhi oleh Penggugat dan Tergugat-I dalam jual beli tanah objek sengketa menurut Majelis Hakim hal tersebut baru melahirkan pengikatan jual beli antara kedua belah pihak. Pengikatan ini hanya mempunyai konsekuensi yuridis meletakkan hak dan kewajiban (perjanjian *obligatoir*) kepada kedua belah pihak dimana Penggugat wajib melunasi harga tanahnya sedangkan Tergugat I wajib menyerahkan (*levering*) tanah objek sengketa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah baru terjadi apabila dilakukan penyerahan tanah dan proses balik nama di kantor pertanahan dimana salah satu syarat balik nama hak atas tanah harus dilengkapi dengan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Sebagai akibat dari adanya kewajiban pengikatan jual beli tanah objek sengketa yang tidak dipenuhi Tergugat I maka Tergugat I demi perikatannya sendiri harus dianggap lalai atau *wanprestasi*”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas adalah tidak benar dan terkesan sangat dipaksakan. Bahwa sebagaimana yang telah uraikan di atas, Penggugat/Pembanding telah menyatakan bahwa sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber hukum tanah nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksana UUPA, dengan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis



Bahwa dengan demikian ada 2 fungsi atau peranan dari hukum adat. Yaitu sebagai sumber utama pembangunan hukum tanah nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum tanah tidak terhambat karenanya.

Bahwa terkait dengan hal tersebut di atas menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan damai. Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak diwajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban (bukan perjanjian *obligatoir*), yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila para pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Bahwa ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli serentak selesai dengan tercapai persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah yang mengid, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan sah menurut hukumnya.

Bahwa adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri setelah mereka sepakat atas harga tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan, yaitu:

1. Pindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar uang yang pernah dibayarkan. Antara lain, menggadai, menjual *gade*, adil *sende*, *ngejual* akad atau *gade*.
2. Pindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain, *adol plas*, *runtemurun*, menjual *jaja*.
3. Pindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian setelah beberapa panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, *adol oyodan*).

Bahwa di samping itu pada saat Penggugat telah membayar lunas harga tanah objek sengketa dan SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini oleh Tergugat-1/Terbanding-1 secara faktualnya telah diserahkan kepada saksi Sholeh Rais (utusan dari Penggugat) yang hal ini ditandai dengan penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Penggugat/Pembanding yang secara hukum adat hal itu telah terjadi Penyerahan (*levering*) atas tanah objek sengketa dari Christantin Suhartini kepada Penggugat/Pembanding, dengan demikian secara *de facto* Penggugat/Pembanding adalah pemilik tanah obyek sengketa yang sah, namun ketika SHM Nomor 573/Sumbertaman atas nama Christantin Suhartini telah sampai ke tangan Notaris/PPAT, oleh Christantin Suhartini dengan persetujuan Tergugat-1/Terbanding-1 tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat/Pembanding telah dijual/dialihkan kepada Tergugat-2/Terbanding-2. Hal ini berarti bahwa baik Christantin Suhartini maupun Tergugat-1/Terbanding-1 telah sama-sama sepakat dan memahami tanah objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat/Pembanding sebab baik Christantin Suhartini maupun Tergugat-1/Terbanding-1 telah secara suka rela menyerahkan tanah Objek sengketa kepada Penggugat/

Halaman 26 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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 kepada Tergugat III untuk kredit yang diterimanya sah

menurut hukum karena Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa”;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas adalah tidak benar.

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan Cristantin Suhartini (almarhum) yang merupakan istri dari Tergugat I dengan persetujuan Tergugat I telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat

II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 194/2010 tanggal 26 Agustus 2010 yang dibuat PPAT Hapsoro Widyonondo. Selanjutnya atas permintaan

PPAT Hapsoro Widyonondo (*vide* bukti TT.II-1) telah dilakukan proses balik nama oleh Turut Tergugat II atas SHM Nomor 573/Sumber Taman dari atas

nama Cristantin Suhartini menjadi atas nama Basuki Rahardjo (Tergugat II).

Bahwa dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat jual beli *a quo* sah menurut hukum karena memenuhi syarat terang dan tunai”, dimana

pertimbangan Majelis Hakim hanya berdasarkan analisa perbuatan formal dari yang dilakukan oleh Tergugat I beserta istrinya dan Tergugat II padahal

secara materiil baik Tergugat I maupun istrinya (Cristantin Suhartini almarhum) telah sama-sama menyerahkan tanah objek sengketa untuk

dikuasai dan ditempati oleh Penggugat bahkan melalui Tergugat I Penggugat telah menyerahkan biaya Notaris sebesar Rp4.000.000,00

(empat juta rupiah) sehingga secara *de facto* Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa yang kemudian dengan tanpa seizin dan

sepengetahuan Penggugat tanah objek sengketa telah dijual kepada Tergugat II dan ironisnya lagi Tergugat II tidak pernah sekalipun mengetahui

dan menyatakan bahwa tanah objek sengketa saat dilakukan penanda tanganan akta jual beli sedang dalam penguasaan Penggugat.

Bahwa prinsip-prinsip sebagaimana yang Penggugat/Pembanding uraikan di atas telah memenuhi azas-azas kepatutan yang tetap berlaku dalam

masyarakat adat bahwa terkait dengan hal tersebut di atas menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah

yang bersifat terang dan damai. Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai

sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang

ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi

pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap

Halaman 28 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016

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)



putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual. Jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian. Dengan demikian sudah sangat jelas sekali bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa sebab tanah objek sengketa beserta dengan SHM Nomor 573/Sumber Taman atas nama Cristantin Suhartini secara faktual telah diserahkan kepada Penggugat ditambah lagi Tergugat I beserta Istrinya (Cristantin Suhartini almarhum) telah menerima biaya notaris dari Penggugat sehingga apabila tanah objek sengketa kemudian dijual lagi kepada Tergugat II dengan tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemiliknya, maka perbuatan yang demikian itu adalah perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum yang mempunyai konsekuensi yuridis jual beli atas tanah objek sengketa antara Cristantin Suhartini almarhum dengan persetujuan Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian jaminan hak tanggungan atas tanah objek sengketa yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat III untuk kredit yang diterimanya juga tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana Yurisprudensi MA dalam putusannya dalam perkara register Nomor Nomor 1842 K/Pdt/2003, yang membatalkan Akta Jual Beli yang telah dilakukan oleh Penjual dan Pembeli karena didasari adanya perbuatan melawan hukum, yang kemudian berimbas pada dibatalkannya Hak Tanggungan.

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka *Judex Facti* telah tidak cermat dan lalai serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sehingga terdapat kekeliruan yang nyata serta menyimpang dalam mempertimbangkan alat bukti serta fakta fakta hukum yang terungkap dipersidangan, sehingga *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya yang pada akhirnya mengakibatkan putusan yang diambil juga salah dan karena itu haruslah dibatalkan.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 18 Mei 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Probolinggo yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pembek dengan pengalihan angsuran belum dapat dinyatakan sah peralihan

hak atas tanah dari Tergugat I kepada Peggugat;

Bahwa Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan langsung membaliknama sertifikat tanah tersebut ke atas nama Tergugat II maka jual beli tersebut dianggap sah secara hukum sehingga selanjutnya pemberian agunan oleh Tergugat II kepada Tergugat III/PT. Bank BRI (Persero) Tbk., Cabang Probolinggo, adalah sah karena itu Tergugat III dapat dilindungi sebagai penerima agunan beriktikad baik;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. AS'AD ANSHARI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. AS'AD ANSHARI** tersebut;

Halaman 30 dari 31 hal.Put. Nomor 1660 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 2 November 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H.um., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H.um.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- 1. Meterai..... Rp 6.000,00
- 2. Redaksi..... Rp 5.000,00
- 3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

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